

REFERAT Byplanudvalget d. 12-06-2019

Mødedato Onsdag d. 12. juni 2019 kl. 09:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Axel Bredsdorff (L), Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Erik Eugen Olsen (A), Elisabeth Ildal (I), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Planstrategi 2019 – Forslag til vedtagelse.....	4
Forslag til Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej samt Tillæg 6 til Kommune	7
Forslag til Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej samt forslag til kommuneplantillæg 7.....	11
Forslag til lokalplan 245 for Solbjærget – Vedtagelse til offentlig høring.....	15
Lokalplan for del af erhvervsområde nord for Bregnerødvej - Igangsættende redegørelse.....	19
Bøge Allé 10-12, matr.nr. 3p, Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation fra lokalplan.....	21
Lokalplan 134.1 Tillæg til Lokalplan 134 for et erhvervsområde ved Rundforbivej/Skodsborgvej - I	24
Tillæg 1 til Lokalplan 63 – Havarthivej – Igangsættende redegørelse.....	27
Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Landzonetilladelse til udvidet anvendelse af hovedbygning	29
Caroline Mathilde Sti 55 – Opførelse af nyt helårshus i landzone.....	37
Søvej 10A, matr.nr. 75by Birkerød By, Bistrup – Dispensation fra lokalplan til etablering af bro.....	41
Østre Paradisvej 26A, Øverød By, Søllerød 3f – Dispensation fra lokalplan.....	43
Den Gl. Præstegårdshave, Stationsvej 32 – Etablering af skolehaveprojekt Haver til Maver.....	45
Dronninggårds Alle 42, 2840 Holte, matr.nr. 1 bgx Dronninggaard, ny Holte – Fritliggende anneks	49
Gl. Holte Kirke, Kohavevej 81, matr.nr. 1 cc Holte By, Gl. Holte – Opførelse af digital information	52
Nordre Paradisvej 24, 2840 Holte, matr.nr. 3hz, Øverød By, Søllerød – Forhåndsgodkendelse af enf	54
Vedbæk Stationsvej 21, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2 ea Vedbæk By, Vedbæk – Omdannelse af erhvervs	57
Vedbæk Strandvej 506, Matr.nr. 8ad Vedbæk By, Vedbæk - Lovliggørelse af udvidet kælder samt lit	59
Vedtagelse af plejeplan for Stavnsholtkilen 2019-2024.....	62
Fyrrebakken 14, matr.nr. 5br, Bistrup By, Bistrup – Afgørelse fra Planklagenævnet.....	65
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - BSB Søllerød, afd. 2 Dronninggårds Alle 6-10C...	67
Overdragelse af afd. 2 og afd. 7 i Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab...	69
Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, afd. 202 Nærum Søpark.....	71
Ny strategimodel på erhvervsområdet.....	73

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Områdechef Birgitte Kortegaard orienterede om status vedr. ny vej, Gøngehusvej 259-261.

,

Afdelingsleder Mette Preisler orienterede om:

- Status vedr. Dempeeng 5, hvor der fremlægges byggesag til formandsbeslutning.
- Status vedr. Vejlesøvej 62A, hvor muren nu er trukket tilbage fra stien og lovliggjort.

Punkt 2: Planstrategi 2019 – Forslag til vedtagelse

19/1511

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planloven vedtage en planstrategi i første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. inden udgangen af 2019.

Planstrategien er en strategi for kommunens udvikling og sætter bl.a. retningen for den kommende kommuneplanlægning.

På baggrund af den gennemførte politiske proces og dialogmøder med borgere og interessenter har forvaltningen udarbejdet et udkast til Planstrategi 2019. Økonomiudvalget har drøftet første udkast i maj 2019. Planstrategien er i lighed med kommuneplanen digital.

Sagen forelægges de stående udvalg, Bycenterudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse af udkast til Planstrategi 2019 til udsendelse i 10 ugers høring samt beslutning om fuld revision af kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget igangsatte den 13.06. 2018 arbejdet med Planstrategi 2019 med udgangspunkt i 6 strategiske temaer. Det blev også besluttet at forankre processen og den udadvendte dialog i fagudvalgene.

Fagudvalgene drøftede i september-oktober 2018 proces og overordnet indhold i planstrategien. I november 2018 blev der afholdt fire dialogmøder forankret i fagudvalg med henblik på at indhente idéer til indhold fra borgere og interessenter. Fagudvalgene drøftede efterfølgende den 16.01.2019 input fra dialogmøderne, samt indhold i Planstrategi 2019.

Økonomiudvalget drøftede første udkast til strategien den 15.05.2019.

Udkast til Planstrategi 2019 er udarbejdet med fokus på visionen om, at Rudersdal Kommune skal være landets bedste bokommune. Der er overordnet set lagt op til at skærpe Rudersdals kerneværdier og profil som den grønne kommune i hovedstadsområdet med en begrænset befolkningstilvækst.

Strategien er opdelt i seks temaer:

- Borgere og boliger
- Levende bymiljøer
- Plads til erhverv
- De smukke omgivelser
- Vand som et aktiv
- Sundhed for alle

Hvert tema præsenterer kommunalbestyrelsens uddybende vision og tilhørende strategier, der skal lede kommunen i retning mod visionen.

Hvert tema fremlægger desuden en oversigt over væsentligt baggrundsstof. Det kan fx være planer (kommunale eller statslige), udviklingstendenser, analyser, lovgivning eller politikker, der har betydning for temaet.

Den digitale planstrategi vil desuden indeholde:

- Borgmesterens forord
- Hvad er en planstrategi?
- Lokal Agenda 21 strategi og FN's verdensmål
- Kort over forventede strategiske indsatser og planlægning siden Kommuneplan 2017
- Pdf version af den samlede planstrategi
- Høringsmodul (udelukkende i høringsfasen)
- Fotos fra forskellige lokaliteter i Rudersdal Kommune

Miljøvurderingspligt

Planstrategi 2019 er en politisk strategi, der ikke fastlægger bindende rammer for fremtidige anlægstilladelser. På den baggrund vurderes det at strategien ikke skal screenes eller miljøvurderes efter miljøvurderingsloven.

Den kommende kommuneplan

Planstrategien er overordnet set grundlaget for den efterfølgende revision af kommuneplanen. Udover planstrategiens temaer vil den kommende kommuneplan også forholde sig til kommende politikker og beslutninger, som kan have indflydelse på kommuneplanen. Herunder særligt de ændrede bestemmelser i Fingerplan 2019 samt detailhandelsdirektivet og eksempelvis betydningen af Jægersborg Hegn som UNESCO verdensarv og betydningen af dette i forhold til turisme.

I henhold til Planloven skal en planstrategi indeholde en beslutning om i hvilket omfang kommuneplanen skal revideres.

Kommunikation

Udgangspunkt for kommunikationsindsatsen i forhold til planstrategien er kommunens borgerdialogpolitik og politik for borgerinddragelse. Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes med en bred kommunikationsindsats med det formål at gøre borgere og andre interessenter opmærksomme på planstrategien, dens indhold og betydning samt, at informere om muligheden for indflydelse i den efterfølgende høring.

Planlagte kommunikationsindsatser er:

- Postkort til uddeling på fx biblioteker, offentlige og politiske møder mv.
- Plakater til opsætning på fx biblioteker, rådhus, administrationscenter, skoler eller idrætsanlæg mv.
- Medieomtale og omtale på rudersdal.dk og Facebook

- Høringsmodul i den digitale planstrategi

Høringsmodulet fungerer efter samme princip som ved høring af Kommuneplan 2017. Det er muligt at kommentere på planstrategien og uploade evt. dokumentation. Brugere af høringsmodulet modtager kvittering.

Den videre proces

Juni 2019: Kommunalbestyrelsen vedtager planstrategi til udsendelse i høring samt en beslutning om, at kommuneplanen skal revideres i sin helhed.

Juli-september 2019: Planstrategien offentliggøres. Mulighed for bemærkninger og forslag fra offentligheden.

Oktober/november 2019: Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen tager stilling til bemærkninger og forslag og beslutter eventuelle ændringer inden endelig vedtagelse.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at udkast til Planstrategi 2019 vedtages til udsendelse i 10 ugers høring, og
- 2) at kommuneplanen revideres i sin helhed.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den præcisering ad side 9 nederst, at udvidelsen op langs Holte Stationsvej primært er tilsigtet bolig, liberalt erhverv og herunder mikrobutikker.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2019

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Økonomiudvalgets indstilling.

Trine Dybkjær (L) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Udkast Planstrategi 2019

[Link til udkast til hjemmeside med digital Planstrategi 2019.](#)

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 – Endelig vedtagelse

19/1511

Resumé

Kommunalbestyrelsen vedtog den 27.03.2019 Forslag til Lokalplan 265 samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017. Kommunalbestyrelsen vedtog samtidig ikke at gennemføre en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse er påklaget til nævnet.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg har været i otte ugers offentlig høring fra den 29.03.2019 til og med den 24.05.2019.

Der er i høringsperioden indkommet 13 høringssvar, som blandt andet omhandler adgangsvej, beplantning, muligheden for byggeri i to etager, trafikikkerhed og aflysning af Skovlydeklarationen.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Øverød i Holte og udgør ca. 16.690 m². Området ligger mellem Borgmester Schneiders Vej og Frederik Clausens Vænge og er udstykket fra Skovlyskolens udearealer (del af matr. 4ro, Øverød By, Søllerød) og sammenlagt med ubebygget matrikel beliggende mod Skovly Mark (matr. nr. 4lh, Øverød By Søllerød).

Formålet med lokalplanen er:

- At skabe rammer for etablering af nye plejeboliger med tilhørende funktioner.
- At fastlægge bestemmelser for byggeriets udformning og tilpasning til omgivelserne.
- At fastlægge bestemmelser for beplantning og udearealer.

Formålet med Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 er at muliggøre byggeri i to etager.

Som del af processen har der været afholdt møder med et kontaktudvalg. I kontaktudvalget har der været mulighed for at drøfte forholdet til skolen, Skovlydeklarationen, beplantning, bebyggelsens omfang og placering, samt de trafikale forhold. Kontaktudvalget forventes at fortsætte ind i byggeperioden.

I høringsperioden er der indkommet 13 bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Ændringsforslagene med forvaltningen bemærkninger og forslag til besvarelse samt ændring af lokalplanen er gennemgået i vedlagte notat.

Indsigelserne er herunder kort sammenfattet i følgende hovedtemaer:

Tillæg 6 til Kommuneplan 2017

Der gøres indsigelse mod, at der med kommuneplantillægget muliggøres byggeri i to etager, hvilket, indsigerne mener, er i strid med Skovlydeklarationen og med områdets karakter og arkitektoniske udtryk.

Beplantning

Indsigelserne omkring beplantning omhandler flere forhold herunder ønsket om at udpege yderligere bevaringsværdige enkelttræer. Der er yderligere fremsat ønske om at udvide beplantningsbæltet på parkeringsarealet ved Borgmester Schneiders Vej mod matr. 4lg af hensyn til den afskærmende virkning. Grundejerforeningen har foreslået, at Skovlydeklarationens beplantningsbestemmelser overføres til lokalplanen.

Vej, sti, parkeringsforhold, og trafikikkerhed

Der gøres indsigelse mod, at der etableres vejadgang fra Borgmester Schneiders Vej. Det påpeges, at der vil komme øget trafik i området, hvilket er uønsket og til fare for trafikikkerheden for Skovlyskolens børn. Indsigelserne omhandler yderligere også ønske om at reducere bredde på fortov langs adgangsvejen for at give plads til yderligere beplantning mod naboejendomme. Yderligere er der fremsendt forslag til alternativ vejadgang fra både Højbjerggårdsvej, Frederik Clausens Vænge og fra Skovly Mark.

Skovlydeklarationen

Indsigelserne omhandler aflysning af Skovlydeklarationen. Det påpeges, at Skovlydeklarationen håndhæves af kommunen overfor villaejerne i området, hvorfor den også burde gælde for lokalplanområdet. Indsigerne foreslår, at deklARATIONEN fastholdes med hensyn til kun at muliggøre byggeri i en etage samt fastholdelse af beplantning mod veje.

Master til telekommunikation

Indsigerne ønsker ikke, at der med lokalplanen gives mulighed for at opføre master til telekommunikation, da det vil skæmme området og ikke er i overensstemmelse med kommunens mastepolitik. Der ønskes redegjort for en konkret placering således, at påvirkning af naboer kan vurderes.

Bebyggelse, sekundær bebyggelse

Der er af bygherre fremsat ønske om at omfordele sekundær bebyggelse således, at der sættes et maks. på det samlede antal kvadratmeter og ikke på antallet. Ligeledes ønskes en præcision af paragrafferne vedrørende bebyggelses ydre fremtræden.

På baggrund af indsigelserne foreslår forvaltningen, at der sker følgende ændringer i lokalplanen:

Note 1 til § 4.1 – Redaktionel ændring da den matrikulære sag ikke er endeligt afsluttet:

Lokalplanens afgrænsning er udført på baggrund af de fremtidige forhold, da arealoverførsel af del af matr. nr. 4ro til matr. nr. 4lh, begge Øverød By, Søllerød, endnu ikke er endelig afsluttet. Denne arealoverførsel er ikke omfattet af § 4.1.

§ 5.2 - Ændring af fortovsbredde på strækning fra Borgmester Schneiders Vej til og med vendepladsen (2. afsnit):

Vejen skal have en fast belægning og være mindst 4,5 m bred. Fortov fra Borgmester Schneiders Vej til vendepladsen skal være minimum 2 m bredt. Fortov fra vendepladsen mod Frederiks Clausens Vænge kan anlægges som en fællessti og skal minimum være 2,5 m bred.

§ 5.5 – Tilføjet mulighed for at udføre stien i overfladebehandlet asfalt:

Sti b-b, som vist på kortbilag 4, skal anlægges langs beplantningsbæltet mod syd, og have tilslutning til Frederik Clausens Vænge og det interne færdselsareal. Stien skal være minimum 1,5 m bred og skal anlægges i grus eller anden permeabel belægning eller i overfladebehandlet asfalt i naturlige farver. Stien skal kunne fungere som brandvej og anlægges i en bredde på min. 3 meter, hvor den del af stien, som anlægges over 1,5 m, skal anlægges i græsarmering.

§ 6.10 – Fjernet at der maks. må opføres fire skure, drivhuse eller lign.:

Inden for byggefelt A og B må der i alt opføres maks. 80 m² skure, drivhuse eller lignende på maks. 20 m² hver.

§ 6.13 – Tilføjet at sekundær bebyggelse i byggefelt E maks. må være 2,5 m højt:

Der kan i byggefelt E til sekundær bebyggelse beliggende ved parkeringsarealet mod Borgmester Schneiders Vej, jf. kortbilag 2, etableres overdækket cykelparkering med et samlet areal på maks. 30 m² og i en maks. højde på 2,5 m.

§ 6.14 – Henvisningen til § 6.13 er fjernet, da bebyggelsens højde i Byggefelt er fastsat til 2,5 m:

Sekundære bygninger jf. § 6.10, 6.11 og 6.12 må højst opføres i 1 etage og højden må ikke overstige 3 m.

§ 7 – Præcisering vedrørende lysgårde samt forholdet mellem blank mur og øvrige materialer:

Bebyggelsen som helhed skal opføres i min. 50 % blank mur eller teglsten i gule eller grå nuancer. Maks. 25 % af bebyggelsen kan udgøres af træ i afdæmpede naturfarver. Undtaget fra denne bestemmelse er indre lysgårde.

§ 8.5 – Beplantningsbæltet er udvidet fra 2 til 5 m af hensyn til naboejendommen:

Der skal, jf. kortbilag 3, etableres et 5 m bredt beplantningsbælte langs parkeringsarealets østlige afgrænsning, mod naboejendommen matr. nr. 41g Øverød By, Søllerød. Beplantningen skal etableres med hjemmehørende arter og fremstå afskærmende for parkeringsarealet og i øvrigt udføres i henhold til § 8.1.

§ 8.11 – Tilføjet at hegnet skal have støjdæmpende effekt:

Der skal etableres et fast hegn med støjdæmpende effekt på minimum 1,8 m langs det interne færdselsareal mod de to matrikler, der er beliggende syd for dette, jf. kortbilag 3. Hegnet skal udføres i træ og fremstå beplantet i form af beplantning med stedsegrønne slyngplanter eller lignende mod vej.

Ny § 8.18:

Mellem det interne vejareal og matr. nr. 41g og 41f, begge Øverød By, Søllerød, skal der etableres et beplantet areal på 0,5 m i bredden, jf. kortbilag 3. Beplantningen skal udføres jf. § 8.1.

Kortbilagene tilrettes ændringerne i paragrafferne.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring. Det er endvidere forvaltningens vurdering af ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte miljøscreening og dermed afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer er blevet påklaget til Planklagenævnet. Klagen er blandt andet begrundet med, at miljøscreeningen ikke er foretaget på et tilstrækkeligt grundlag, og at de trafikale forhold ikke er vurderet tilstrækkeligt.

Det er forvaltningens vurdering, at klagerne over afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering, ikke har opsættende virkning for en endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Endelig kan det oplyses, at Planklagenævnet den 03.06.2019 har truffet afgørelse om den klage, der var over rammeområdet netop i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017. Afgørelsen giver kommunen medhold. Afgørelsen er vedhæftet dagsorden.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 265 for et område ved Borgmester Schneiders Vej samt Tillæg 6 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den ændring, at mulighed for antennemast udgår af Lokalplan 265, da nærliggende erhvervsområde findes mere velegnet.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2019

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling med 20 stemmer (A, B, C L og V), 2 medlemmer (I og Ø) stemmer imod.

Trine Dybkjær (L) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Forslag til Lokalplan 265 samt tillæg 6.

Afgørelse Planklagenævnet vedr. Kommuneplan 2017

Lokalplan 265 - Indsigelser og forslag til svar.pdf

Indsigelser m bilag Forslag til Lokalplan 265 samt Tillæg 6 til KP17.pdf

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej samt forslag til kommuneplantillæg 7

19/1511

Resumé

Økonomiudvalget vedtog den 20.02.2019 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan samt kommuneplantillæg, der skal muliggøre en ny boligbebyggelse på de ubebyggede matrikler.

Forslag til Lokalplan 266 og Kommuneplantillæg nr. 7 er blevet screenet for krav om miljøvurdering. Der er truffet afgørelse om, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg ikke udløser krav om miljøvurdering.

Sagen forelægges Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om ikke at gennemføre miljøvurdering og vedtage forslag til lokalplan til udsendelse i offentlig høring i 10 uger.

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt alene reguleret af kommuneplanens rammebestemmelser.

Den kommunale daginstitution, som ligger inden for området, forventes udbudt til salg, og ejer af den ubebyggede grund inden for området ønsker at bygge boliger. Ændret anvendelse af daginstitutionen og yderligere bebyggelse af området har et omfang, som kræver lokalplan. Med forslag til Kommuneplantillæg 7 og Lokalplan 266 tilvejebringes dette.

Lokalplanområdet danner overgang imellem det tæt bebyggede centerområde langs Birkerød Kongevej og parken omkring Langedam. Med kort afstand til Birkerød bymidte og station samt direkte adgang til parken har området en attraktiv beliggenhed for nye boliger.

Lokalplanområdet rummer både nyere boligbebyggelse, et ubebygget areal, Birkerød Kollegium og en nedlagt kommunal dagsinstitution. Se bilag.

Lokalplanområdet præges af terrænspring og et fald i terrænet ud imod parken omkring Langedam. Eksisterende bebyggelser ligger på tidligere udjævnede plateauer. Højstammet løvtræsbevoksning, som gror på skråningen mellem lokalplanområdet og parken omkring Langedam danner en grøn overgang mellem lokalplanområdet og parken.

Området trafikbetjenes fra dels Frejasvej dels Dambakken.

I Kommuneplan 2017 er området sammenfaldende med rammeområde Bi. B67, som fastsætter en bebyggelsesprocent for rammeområdet til 50 %, maksimal bygningshøjde på 10,5 meter, maksimalt antal etager på 3 samt mindste grundstørrelse på 400 m².

Området er ikke omfattet af gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

Forslag til Kommuneplantillæg 7 og lokalplan 266

Med Kommuneplantillæg 7 ændres bebyggelsesprocenten fra 50 % for området til 50 % for hver enkel ejendom. Undtaget herfra er arealer tilhørende Birkerød Kollegium. For kollegiet fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 75 % for hele ejendommen, hvilket svarer til de eksisterende forhold. For hele ramme- og lokalplanområdet, bliver den samlede bebyggelsesprocent som følge heraf ca. 60 %.

Øvrige bestemmelser for rammeområde Bi.B67 fastholdes.

Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge anvendelsen til boligformål i form af tæt lav og etageboliger, herunder kollegieboliger
- At sikre at ny bebyggelse indpasses i området i forhold til eksisterende bebyggelse og det rekreative område omkring Langedam.

Anvendelse i området fastlægges til helårsboliger i form af tæt lav og etageboligbebyggelser.

Området vejbetjenes fra Frejasvej og Dambakken. Ved nybyggeri stilles krav om anlæggelse af minimum 1,5 p-plads pr. etagebolig samt 2 p-pladser pr. tæt lav bolig. Der skal anlægges et passende antal handicapparkeringspladser i henhold til gældende reglement.

Der skal etableres en stiadgang, som forbinder områdets sydøstlige del med parken omkring Langedam. Den skal anlægges og udformes således, at den sikrer adgang for alle til parkområdet.

Lokalplanområdet inddeles i fem delområder, A-D. For hvert delområde er fastsat et niveauplan, samt en maksimal bygningshøjde.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % for etageboligbebyggelser og 35 % for tæt lav boligbebyggelser.

Facader til boligbebyggelser skal opføres i blank mur af gule tegl, og tage må ikke være reflekterende.

Inden for delområde A, som ligger ud til parken omkring Langedam og rummer den nu nedlagte daginstitution, må opføres boliger i op til tre etager med en maksimal højde på 10,5 meter målt fra niveauplan 40. Bolig og sekundært byggeri i øvrigt på tredje etage skal dog være tilbagetrukket 2,5 m ud mod Langedam og ind mod Birkerød Kongevej. De 2,5 m. selve byggeriet er trukket tilbage kan anvendes som tagterrasser.

For de øvrige delområder, som er ubebyggede, fastsættes den maksimale bygningshøjde til 10,5 meter, mens bygningshøjde og niveauplan for eksisterende bygninger fastholdes.

Med henblik på at beskytte skråning og eksisterende beplantning ud mod parken omkring Langedam er der udlagt en byggeinje, som skal friholdes for terrænregulering, befæstelse og bebyggelse.

Der er endvidere udlagt en byggelinje, som skal sikre en minimumsafstand til eksisterende etage boligbebyggelse i delområde D på minimum 8 meter. Til naboskel i øvrigt fastsættes en minimumsafstand på 2,5 meter.

Eventuelle antenner til telekommunikation skal placeres på bygninger og integreres i bygningens arkitektur.

Ubebyggede arealer

For etageboliger skal der etableres opholdsareal, som mindst svarer til 100 % af boligetagearealet.

For hvert af de fem delområder er fastsat et niveau, hvortil terrænet kan reguleres. Det varierer fra kote 41,4 til kote 39. Der er endvidere givet mulighed for at etablere støttemure med en højde på op til 1,5 meter.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening for krav om miljøvurdering af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Det er vurderet, at påvirkning af de landskabelige og trafikale forhold ikke er af et sådant omfang, at de opfattes som en væsentlig forandring i forhold til de nuværende muligheder for at udnytte arealerne.

Der er på baggrund af screeningen truffet afgørelse om, at de nævnte planer ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 266 for et område ved Frejasvej og Kommuneplantillæg nr. 7 vedtages til offentliggørelse i 10 uger, og
- 2) at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg ikke udløser krav om miljøvurdering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2019

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling, med den ændring ad 1) at kommunalbestyrelsen vedtager at sende forslaget til høring i 10 uger.

Trine Dybkjær (L) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Bilag, eksisterende forhold.

Forslag til Lokalplan 266, for et område ved Frejasvej samt tillæg 7 til KP17

Screeningsskema miljøvurdering af forslag til LP 266 for et område ved Frejasvej

Punkt 5: Forslag til lokalplan 245 for Solbjærget – Vedtagelse til offentlig høring

19/1511

Resumé

Byplanudvalget vedtog den 05.02.2014 at igangsætte udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for et område ved Solbjærget.

Lokalplanen er udarbejdet i dialog med Solbjærgets Ejerlaug, som har ønsket at få udarbejdet en bevarende lokalplan for at sikre kvarterets helhedsindtryk med markante gule gavle og røde tage.

Forslag til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget skal sikre kvarterets oprindelige og bevaringsværdige helhedsindtryk, når der renoveres og bygges til samt oplevelsen af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen.

Sagen forelægges Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om offentliggørelse af lokalplanforslag.

Sagsfremstilling

Kvarteret Solbjærget er beliggende i den nordlige del af Birkerød mellem Byagervej mod syd og de fredede arealer mod Sjælsø mod nord. Kvarteret omfatter 72 ejendomme bebygget med ensartede typehuse, opført som statslånhuse i 1950'erne af andelsboligselskabet Lejerbo.

Allerede fra husenes opførelse var der mulighed for at købe enkelthuse. Størsteparten af husene er i dag i privat eje, men der er stadig lejeboliger, der administreres af Lejerbo Rudersdal.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet med de oprindelige statslånhuse ligger i rammeområde Bi.B3 i Kommuneplan 2017, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, et maksimalt etageantal på 2 og en minimum grundstørrelse på 800 m².

Derudover er kvarteret i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø inden for temaet forstæder.

Fire af kvarterets statslånhuse er i kommuneplanen udpeget med høj bevaringsværdi 3 og de resterende med middel bevaringsværdi 4.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt 4 vedtaget i 1962 samt privatretlig servitut fra 1952. Hverken byplanvedtægt eller privatretlig servitut indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, der i tilstrækkelig grad kan sikre en fastholdelse af kvarterets bærende arkitektoniske værdier med huse opført med en afgrænset grundform og et enkelt bygningsudtryk med markante gule gavle og røde teglhængte tage med høj hældning.

Dialog med Solbjærget Ejerlaug

Solbjærgets Ejerlaug er, i deres ønske om udarbejdelse af en lokalplan, bekymret for den uheldige påvirkning, som en ureguleret opsætning af solfanger- og solcelleanlæg samt placering og udformning af tilbygninger kan medføre for den samlede bebyggelse. Der er allerede eksempler i kvarteret, som understøtter denne bekymring.

Forvaltningen har været i dialog med Solbjærgets Ejerlaug om mulige bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m. for bebyggelsen. Der har bl.a. været drøftet detaljeringsgrad for bestemmelser om placering og udformning af om- og tilbygninger, opsætning af alternative energianlæg samt udskiftning og isætning af vinduer, kviste m.m. i eksisterende og nye tagflader.

Senest har muligheden for at fastlægge bestemmelser om placering og udformning af et begrænset antal tilbygningstyper til de oprindelige statslånshuse været drøftet med ejerlaugets bestyrelse.

Lokalplanens indhold

Byplanudvalget vedtog den 05.02.2014 at udarbejde en bevarende lokalplan med fokus på bestemmelser, der sikrer

- at om- og tilbygninger underordner sig det fine helhedsindtryk, som bl.a. udgøres af bebyggelsens markante gavle mod adgangsvejene Solbjærget og Soldraget,
- at tagrenoveringer sker med respekt for bygningernes helhedsindtryk, hvad form, udhæng, materialer og farver angår,
- at anvendelsen af alternative energiformer tilpasser sig bygningernes helhedsindtryk således, at de i udformning, placering og farver på ingen måde bliver dominerende i forhold til områdets og bebyggelsens bevaringsværdier, og
- at de ubebyggede arealer mod vej, sti og grønne arealer fremstår med et ensartet, grønt præg, herunder med befæstelse, der tager hensyn til klimaudfordringer med øgede regnmængder m.m.

Forslaget til Lokalplan 245 for et område ved Solbjærget indeholder med respekt for Byplanudvalgets vedtagelse om indgangsætning af lokalplanarbejdet og dialogen med bestyrelsen i Solbjærgets Ejerlaug, følgende:

- Bestemmelser der udpeger alle de oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige (§§ 1.1 og 9.1).
- Bestemmelser der sikrer bevaring af helhedsindtrykket af statslånshusene med deres markante gule gavle i mursten og røde tage i teglsten. Dette sker ved fastlæggelse af bestemmelser om materialer, tagprofil, vinduesprofiler m.m. (§§ 7.1 – 7.6 og 9.2).
- Bestemmelser der fastlægger muligheder for tilbygninger i form af fire tilbygningstyper. Hver tilbygningstype sætter rammer for placering, størrelse, tagudformning og mulige materialer (§§ 6.5 – 6.9 og 7.7 – 7.8).
- Bestemmelser der sikrer bevaring af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen med krav om levende hegn, der skal fremstå som klippet hæk samt græsrabatter langs begge sider af fortove (§§ 5.2 og 8.4).
- Fastlæggelse af byggelinjer langs områdets vejforløb (§ 5.1).
- Bestemmelser der sikrer, at det fælles grønne friareal forbliver åbent og græsbeklædt med sø og fritstående træer, hvor enkelte udpeges som bevaringsværdige (§ 8.6).
- Bestemmelser der giver mulighed for alternative energiformer, der af hensyn til Solbjærgets bevaringsværdige bebyggelse kun kan ske på tilbygninger eller på terræn (§§ 7.11 – 7.13).

Udpegning af samtlige oprindelige statslånshuse som bevaringsværdige

Som samlet bebyggelse har Solbjærget en stor arkitektonisk værdi, som bør bevares. Bebyggelsen er unik for sin tid i kraft af sin enkle arkitektur og håndværksmæssige udførelse. Solbjærget er udpeget som et kulturmiljø og er et fremtrædende eksempel inden for perioden med statslånshuse og bedre byggeskik.

Da de oprindelige statslånshuse tilsammen udgør en særlig miljømæssig og kulturhistorisk sammenhæng, udpeger lokalplanen alle de oprindelige huse som bevaringsværdige.

Skovbyggelinje

Ejendomme beliggende i den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fastlagt efter naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 i forhold til Eskemose Skov.

En realisering af lokalplanens tilbygningsmuligheder for disse ejendomme vil forudsætte meddelelse af dispensation fra denne bestemmelse.

Kommunen er dispensationsmyndighed i forhold til skovbyggelinjen, og det vil i behandlingen af en ansøgning om dispensation indgå i kommunens vurdering, om naturbeskyttelseslovens formål med skovbyggelinjen opfyldes, og om det ansøgte opfylder lokalplanens bestemmelser.

Forbud mod bebyggelse

På baggrund af modtaget ansøgning i 2018 om tilbygning til et oprindeligt statslånshus på Solbjærgsvinget 2, så det ville ændre karakter til et længehus, besluttede Byplanudvalget den 28.11.2018 at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 mod denne tilbygning og andre eventuelle tilbygninger i området.

Efter parthøring på varsling af forbud er der i maj 2019 nedlagt forbud mod tilbygninger og andre bygningsændringer i området. Påbuddene er nedlagt med frist for vedtagelse af forslag til lokalplan senest den 15.10.2019.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Lokalplan 254 for et område ved Solbjærget er der foretaget screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokalplan 254 er en bevarende lokalplan, som primært udpeger bevaringsværdig bebyggelse og fastlægger bevaringsbestemmelser og muligheder for tilbygning til den bevaringsværdige bebyggelse. Forslag til lokalplan er screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter bl.a. emnerne biologisk mangfoldighed, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt samt kumulative, irreversible og grænseoverskridende effekter.

På basis af screeningen har forvaltningen vurderet, at Forslag til Lokalplan 254 for et område ved Solbjærget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens indhold ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Dialog med ejerlauget

Forvaltningen har orienteret bestyrelsen for Solbjærgets Ejerlaug om, at lokalplanforslaget inden sommerferien 2019 vil blive forelagt Byplanudvalg og Kommunalbestyrelse til beslutning om offentliggørelse, og at de kan forvente en offentliggørelsesperiode på 10 uger, så der bliver mulighed for at drøfte lokalplanforslaget i området, eventuelt med deltagelse af repræsentanter fra forvaltningen.

Ejerlaugets bestyrelse er tidligere blevet orienteret om arbejdet med de fire tilbygningstyper og har i den forbindelse fremsendt bemærkninger om, at det mod vejene bør undgås, at der anvendes materialer til tilbygninger, som fraviger farverne rød og gul, at der bør kunne opføres tilbygninger, der får en ejendoms bolig til at fremstå som længehuse eller vinkelhuse, og at der ikke bør fastlægges krav til tilbygningers ydre dimensioner.

Bestyrelsen foreslår, at fremtidige tilbygningers størrelse alene underkastes begrænsninger som bebyggelsesprocent, byggelinjer, maks. højde som oprindelige huse og aflæsning af de oprindelige karakteristiske gavle mod vej.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er væsentligt for områdets karakter, at der ikke gives mulighed for længehuse og vinkelhuse. Det anbefales derfor at fastholde de bestemmelser, som præciserer omfang og placering af tilbygninger.

Ønsket om at kunne foretage tilbygninger med gule sten og røde tegltage samt, at gøre det under hensyntagen til aflæsningen af de oprindelige karakteristiske gavle mod vej, er ikke udelukket med lokalplanens bestemmelser. Det er ønsket om at holde tilbygningers maks. højde under højden på de oprindelige huse heller ikke.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Forslag til Lokalplan 245 for Solbjærget vedtages og sendes i en 10 ugers offentlig høring, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet lokalplanen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET besluttede, at forslag til lokalplan afventer afholdelse af møde med ejerlauget, boligselskabet og udvalgsformanden, hvorefter sagen genoptages.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

LP245 Screeningskema.

Lokalplan 245 Solbjærget

Punkt 6: Lokalplan for del af erhvervsområde nord for Bregnerødvej - Igangsættende redegørelse

19/1511

Resumé

I forbindelse med Kommuneplan 2017 blev anvendelsen af rammeområdet Bi.BE9 nord for Bregnerød ændret fra erhvervsformål til blandet erhvervs- og boligformål. Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen og kun udlagt til erhvervsformål. Den nye lokalplan vil udlægge området til blandet erhvervs- og boligformål i overensstemmelse gældende kommuneplanramme.

Konkret har ejer af kontorejendommen Bregnerødvej 94 og 98 henvendt sig med ønske om at der udarbejdes en ny lokalplan for området med henblik på at muliggøre beboelsesejendomme.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om udarbejdelse af lokalplan for del af erhvervsområdet nord for Bregnerødvej.

Sagsfremstilling

I Rudersdal Planstrategi 2015 blev området nord for Bregnerødvej udpeget som omdannelsesområde fra erhvervsområde til område med blandet bolig og erhverv. Som konsekvens heraf blev området nord for Bregnerødvej, rammeområdet Bi. BE9 nord for Bregnerødvej ændret i Kommuneplan 2017.

I Kommuneplan 2017 blev rammeområdets anvendelse ændret fra erhvervsformål til blandet erhvervs- og boligformål, og bebyggelsesprocenten blev hævet fra 50 % til 60 %. Bebyggelsesprocenten på 60 % modsvarer tætheden i det tilstødende Lions Park og i det blandede bolig og erhvervsområde ved Datavej.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 84 for Erhvervsbyen. Den eksisterende lokalplan muliggør alene erhvervsformål i området.

Af hensyn til de eksisterende virksomheder i lokalplanområdet foreslår forvaltningen, at man alene igangsætter lokalplanlægning for den del af rammeområdet nord for Bregnerødvej, som ligger i forlængelse af allerede omdannede erhvervsområder mellem Datavej og Pilegårdsparken. Det øvrige område nord for Bregnerødvej anbefales at afvente en helhedsplan for Erhvervsby Birkerød.

Forvaltningen foreslår således, at man i første omgang prioriterer at udarbejde lokalplan for den østlige del af rammeområdet Bi.BE9 nord for Bregnerødvej. Dette område ligger som en nordlig forlængelse af den boligomdannelse, der er foregået langs Datavej.

En fordel ved at udarbejde en ny lokalplan for en afgrænset del af rammeområdet Bi.BE9 nord for Bregnerødvej er blandt andet, at man kan understøtte en gradvis omdannelse af området. En gradvis omdannelse vil i større omfang sikre hensynet til eksisterende virksomheder i området.

Som led i arbejdet forud for den foreslåede lokalplan vil de berørte virksomheder i området blive inviteret til dialog om deres forventede fremtidige behov. Dette for at sikre, at den planlagte omdannelse kan ske med respekt for

virksomhedernes behov.

Lokalplanens område er afgrænset ved det fredede naturområde mod nord, Bregnerødvej mod syd, Pilegårdsparken mod øst og institutionen Børnehuset Pilegården mod vest.

Forvaltningen foreslår, at områdets anvendelse skal være blandet bolig og erhverv.

Med den nære placering til Lions Park plejehjem anbefaler forvaltningen, at der planlægges med et særligt fokus på senioregnede boliger. Der anbefales således boliger i et plan, med høj tilgængelighed og gerne mulighed for fælles funktioner

I overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme foreslås, at der fastsættes bebyggelsesprocent på 60 % samt, at det maksimale antal etager sættes til 3, dog med mulighed for 4 efter konkret vurdering.

Ejeren af Bregnerødvej 94 og 98 har med udgangspunkt i de eksisterende bygninger på ejendommen udarbejdet et projektforslag, hvor de tager udgangspunkt i at omdanne de eksisterende bygninger til senioregnede boliger.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for området.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Kort bilag

Punkt 7: Bøge Allé 10-12, matr.nr. 3p, Høsterkøb By, Birkerød - Dispensation fra lokalplan

19/1511

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om principiel dispensation fra lokalplan i forbindelse med opførelse af 2 erhvervsudbygninger i DTU Science Park. Dispensationen vedrører lokalplanens bestemmelser om maksimal bygningshøjde samt terrænregulering i forbindelse med anlæggelse af en jordvold til et parkeringsanlæg.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 242 fra 2015.

Forvaltningen anbefaler i denne sag, at der meddeles dispensation til bygningshøjden og terrænreguleringen.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 15.05.2019 modtaget en ansøgning om dispensation fra Chr. Hansen A/S. Firmaet har et stort behov for udvidelse af deres faciliteter og har samtidig et ønske om at bibeholde deres placering på Bøge Allé 10-12 i DTU Science Park. Chr. Hansen A/S er i en proces med at disponere en udvidelse af det eksisterende hovedkontor samt Innovation Campus.

I første omgang er der ansøgt om en principiel dispensation fra lokalplanens bestemmelser, og der vil først efterfølgende blive sendt en konkret ansøgning om byggetilladelse.

Årsagen til denne opdeling er, at dispensationen til projektet er en forudsætning for, at Chr. Hansen A/S kan få deres projekt realiseret inden for de rammer og behov, som firmaet har brug for i forbindelse med dets udvikling.

Udvidelsen består af 2 bygninger i tre etager samt et atrium, der forbinder både de nye og de eksisterende bygninger.

- Hovedbygningen indeholder kælder, stue, 1. og 2. sal.
- ATC-bygningen indeholder minimejeri i kælder med dobbelt højde samt 1. og 2. sal.
- Atrium indeholder ny hovedindgang med reception, auditorium og mødecenter samt ny kantine med tilhørende kantinekøkken.
- Anlæggelse af parkeringsareal, hvor der ønskes etableret en række regnbede til håndtering af nedsivning af regnvand. I den forbindelse ønskes anlagt en jordvold.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 242, for Forskerparken Scion DTU.

Hovedbygningen og ATC-bygningen ønskes opført i en højde, der målt fra eksisterende terræn vil overstige de i lokalplanen fastsatte 14 m. Intet punkt på bygningerne vil overstige en højde på 17,5 m målt fra eksisterende terræn.

Der ansøges om dispensation til at overskride bygningshøjden for Hovedbygningen og ATC-bygningen og om terrænregulering i forbindelse med etablering af en jordvold som tiltag til afledning af regnvand.

I forhold til det ansøgte vil projektet kræve dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 6.5 Bebyggelsens højde må ikke overstige 14 m. Dog kan enkelte bygningsdele, som trappeskakte, ventilation, elevatorårne, skorstene, glasværn og lignende samt anlæg, som er påkrævet af hensyn til forskning gives en højde op til 17,5 m under forudsætning af, at anlæggene afskærms i forhold til omgivelserne.
- § 9.6 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1 m.

Bygningshøjde

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at der er tale om en forskningsbaseret virksomhed, hvor behovet for pladskrævende installationer, herunder føringsvejene til disse, optager mere plads end sædvanligt. Dette har betydning for etagens højde, som i det konkrete projekt medfører behovet for en større etagehøjde end sædvanligt.

Funktionen i Hovedbygningen er primært laboratorier, som skal have direkte adgang til kontorarbejdspladser.

Funktion i ATC-bygningen er et minimejeri, der ønskes opført i bygningens nederste etage. Minimejeriet kræver et dobbelthøjt rum og er placeret med gulvet beliggende i kælderniveau således, at det strækker sig gennem kælder- og stueetage. Etagehøjden for minimejeriet er ca. 8,5 m. På 1. og 2. sal indrettes laboratorier, som skal have direkte adgang til kontorarbejdspladser.

For at opfylde kravene til indeklime i laboratorierne er det nødvendigt med god plads til føringsveje over de nedhængte lofter. Lofthøjden ses på snittegningerne, som fremgår af tegningsmaterialet.

Forvaltningen er enig i ansøgers redegørelse om, at for at tilgodese et godt indeklime og gode dagslysforhold med plads til en god frirumshøjde i laboratorierne, er det nødvendigt at etablere en større etagehøjde for laboratorieetagerne.

Det eksisterende terræn, hvor Hovedbygningen ønskes opført, er relativt kuperet. Bygningens højde målt fra terræn vil derfor være størst, hvor terrænet ligger lavest. Da bygningen skal indeholde 3 fulde etager, vil bygningens højde, hvor det eksisterende terræn ligger lavest, derfor blive op til 17,5 m.

For at tilgodese kravene til rumhøjder i de installationstunge bygninger, vil bygningernes højde over eksisterende terræn således overstige § 6.5 i lokalplanen om maksimalt 14 m, idet der ønskes opført byggeri til kontor- og laboratorieformål i en højde mellem 14 m og 17,5 m. Al teknik og ventilation, der placeres på taget, vil ligge indenfor højden på 17,5 m.

Terrænregulering i forbindelse med jordvold

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at det ved en løsning med etablering af volden i stedet for at foretage en større afgravning, hvor store træer i området vil blive ødelagt, er muligt at bevare flest mulige træer og bevare en større del af det grønne område.

For håndtering af regnvandet er der projekteret otte regnbede til forsinkelse og nedsivning af regnvandet. To af regnbedene forekommer ved, at der ønskes etableret jordvolde på maksimalt 0,95 m målt fra eksisterende terræn, så der skabes et volumen til forsinkelse af vandet, indtil dette nedsiver. Afstanden til skel for den ansøgte terrænregulering over 0,5 m er mindst 4,2 m. Det er kun en del af, svarende til 44 m², hvor der ønskes terrænreguleret over 0,5 m, idet den resterende vold er lavere end 0,5 m.

Placering af jordvoldene fremgår af det vedlagte tegningsmateriale.

Forvaltningens vurdering

Det er samlet set forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til de ønskede bygningshøjder og terrænregulering.

Området er et campuslignende erhvervsområde med en klar grøn struktur. Det er således forvaltningens vurdering, at det både kan styrke en eksponering ud mod motorvejen og DTU Science Parks ønske om en øget klyngedannelse i området at give lov til en fortætning og større højde i udvalgte områder. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at en ny lokalplan for området også bør indeholde en tilsvarende mulighed for at bygge op til 5 etager, hvilket modsvarer en bygningshøjde som det her ansøgte.

Forvaltningen anbefaler, at forvaltningen derfor bemyndiges til at meddele dispensationerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen af det konkrete projekt. Der vil i den forbindelse blive gennemført en naboorientering efter planloven.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til fra Lokalplan 242 § 6.5 og § 9.6 i forbindelse med behandlingen af den konkrete myndighedsansøgning, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort Bøge alle 10-12

Dispensationsansøgning med tegningsmateriale

Dispensationsansøgning terræn

Punkt 8: Lokalplan 134.1 Tillæg til Lokalplan 134 for et erhvervsområde ved Rundforbivej/Skodsborgvej - Endelig vedtagelse

19/1511

Resumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30.01.2019 at udsende Forslag til Lokalplan 134.1 Tillæg til Lokalplan 134 for et erhvervsområde ved Rundforbivej/Skodsborgvej i offentlig høring.

Forslaget har været i høring i perioden 01.02. til 29.03.2019. Der er modtaget 1 høringssvar.

Sagen forelægges til endelig vedtagelse af Lokalplan 134.1 i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Ejeren af ejendommen matr.nr. 4ay, af Nærum By, Nærum har søgt byggetilladelse til opførelse af bilvaskeanlæg. Ejendommen er i dag anvendt af TDC samt en ubetjent benzinstation.

Rudersdal Kommune varslede og nedlagde et midlertidigt forbud efter § 14 i planloven mod bilvaskeanlægget. § 14-forbuddet er påklaget til Planklagenævnet af grundejer.

Offentliggørelsen af forslag til Lokalplan 134.1 har medført, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkning gælder, indtil lokalplanen vedtages endeligt.

Lokalplan 134.1 fastsætter et varigt forbud mod servicestationer / benzintankanlæg samt bilvaskeanlæg i området.

Lokalplanen

Lokalplan 134.1 er udformet som et tillæg til den gældende Lokalplan 134. Tillægget indeholder alene en præcisering og indskrænkning af anvendelsesmulighederne efter den gældende lokalplan. Samtidig udvides anvendelsen, så lokalplanen ikke udelukker opstilling af mobilantennemaster eller andre tekniske anlæg.

Formålet med Lokalplan 134.1 er at forbeholde områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse i overensstemmelse med visionsplanen for Nærum. Det er ønsket, at området med sin høje synlighed fra Helsingørmotorvejen og Skodsborgvej som port til Nærum forbeholdes bebyggelse til kontor- og videnserhverv.

Den gældende Lokalplan 134 ophæves ikke med tillægget til lokalplanen. Lokalplan 134 muliggør, at der kan indrettes erhverv i området og fastsætter nærmere byggeretsregulerende bestemmelser samt fastsætter i § 7.4, at antenner og lignende ikke må opstilles uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Høringssvar

Rudersdal Kommune har modtaget ét høringssvar.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse foreslår på vegne af Forsvarsministeriet, at lokalplanens redegørelse under afsnittet ”Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning” tilføjes ”et nyt underafsnit, hvor i der anføres, at opførelse af antenner, antennemaster, kraner og lignende med en totalhøjde over 60 m vil kræve en forudgående høring ved Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse forinden, der kan udstedes en tilladelse hertil, jf. lokalplanens § 7.4.”

Forvaltningen anbefaler, at

- den foreslåede tilføjelse indarbejdes i redegørelsen til Lokalplan 134.1,

- § 6.1 ændres til ”Antennemaster til telekommunikation kan maksimalt opføres i en højde op til 46 m. I tilknytning til antennemast kan der opføres et mindre teknikskur.”

- § 7.1 ændres til ”Antennemast må kun opføres som rørmast (monopole). Masten skal fremstå i galvaniseret stål. Antennepaneller og øvrigt på masten skal fremstå i mat, grå farve. Evt. tilhørende teknikskur til mast skal males i en mørk grøn farve og skal skjules af levende dække i form af klatreplanter eller hækbeplantning.”

Det er forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke forudsætter gennemførelse af ny høring. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at ændringerne ikke har indflydelse på den gennemførte miljøscreening og dermed afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingsloven.

Fingerplan 2019

Efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget har erhvervsministeren offentliggjort Fingerplan 2019, som blandt andet udlægger Nærum som særligt lokaliseringsområde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Lokalplan 134.1 Tillæg til Lokalplan 134 for et erhvervsområde ved Rundforbivej/Skodsborgvej vedtages endeligt og offentliggøres med de foreslåede tilføjelser.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2019

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Byplanudvalgets indstilling.

Trine Dybkjær (L) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Høringssvar

Forslag til Lokalplan 134.1 Tillæg til Lokalplan 134 for et erhvervsområde ved Rundforbivej/Skodsborgvej

Punkt 9: Tillæg 1 til Lokalplan 63 – Havarthivej – Igangsættende redegørelse

19/1511

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 13.03.2019 aflysning af en ældre servitut pålagt en række ejendomme på Havarthivej. I forbindelse med høring om aflysning af servituten, indkom en række indsigelser fra ejere af ejendommen omfattet af servituten samt grundejerforeningen i området.

Udvalget besluttede i forlængelse heraf, at der i forbindelse med aflysning af servituten skal udarbejdes et forslag til lokalplan, der fremadrettet sikrer bebyggelsen i en etage og med en maksimal højde mod det grønne område (Søllerød Naturpark).

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget igangsætter udarbejdelse af tillæg 1 til lokalplan 63.

Sagsfremstilling

Tillæg 1 i lokalplan 63 bør omfatte samme område som den ovenfor nævnte servitut. Området består af 5 boligejendomme (enfamiliehuse) og kulturinstitutionen Havarthigården.

De 3 huse ud mod Søllerød Naturpark er tegnet af Gehrdt Bornebusch, som en samlet bebyggelse i en etage og med fladt tag. På Havarthivejs vestlige side ligger to huse, som har en højere bygningshøjde pga. af tagets hældning og derfor fremstår som højere.

For enden af Havarthivej ligger Havarthigården, som i dag anvendes til kultur- og fritidsformål. Havarthigårdens hovedbygninger består af tre længer med sadeltag.

De fem boliger på Havarthivej er omfattet af Lokalplan 63 Villaområder i Øverød øst for Pile Alle. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 22 og et maks. etageantal på 2.

De 5 ejendomme er en del af lokalplanens delområde A1, og her må bebyggelsen kun bestå af åben lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 1000 m².

Havarthigården er omfattet af tillæg 8 til Partiel Byplanvedtægt 6. Tillægget omfatter alene denne ejendom. Tillægget indeholder bestemmelser om anvendelse til offentlige kulturelle formål.

Endvidere fastlægges bestemmelser om beplantningsbælte og areal til parkering samt en udnyttelsesgrad på 0,2.

Servituten er tinglyst den 04.05.1959 og omfatter i alt fem ejendomme på Havarthivej samt kulturhuset Havarthigården. Deklarationen har en række bestemmelser af planmæssig karakter, herunder krav til en bebyggelsesgrad på 15 % og et krav om en etages bebyggelse.

Servitutten indeholder endvidere bestemmelser, som er forældede og ikke længere er relevante for området såsom anlæg af vendeplads, fjernelse af tank- og pumpe fra tankstation samt bevoksning og hegn.

Servitutten blev pålagt i forbindelse med udstykning, og de bebyggelsesregulerende bestemmelser blev fastlagt af hensyn til skovbyggelinjen, som tidligere var administreret af Fredningsnævnet. Administrationen er overgået til stat og kommune, og selve linjen er efterfølgende reduceret i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 63.

Rammer for ny planlægning

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at fastlægge et entydigt administrationsgrundlag, som kan sikre en god indpasning af nyt byggeri ud mod Søllerød Naturpark. På den baggrund foreslås, at der med udgangspunkt i servitutens bestemmelser om en etage, udarbejdes et tillæg til Lokalplan 63 således, at en regulering af bygningshøjder og etageantal alene sker gennem Lokalplan 63.

Lokalplanen foreslås afgrænset til de fem private ejendomme på Havarthivej, se bilag. Havarthigaarden er reguleret af anden planlægning og udgør et særligt rammeområde i Kommuneplan 2017.

Forvaltningen foreslår at tillægget til Lokalplan 63 fastsætter et maksimalt etageantal på en etage for de ejendomme, som støder direkte op til Søllerød Naturpark med en maksimal bygningshøjde fra terræn på 5 meter.

Lokalplanen vil endvidere indeholde en aflysning af servitut tinglyst den 04.05.1959.

Ved en aflysning af servitutten, vil den i Lokalplan 63 fastlagte bebyggelsesprocent på 22 være gældende for ejendommene.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der udarbejdes forslag til tillæg til Lokalplan 63 med ovennævnte indhold og afgrænsning.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 10: Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136 – Landzonetilladelse til udvidet anvendelse af hovedbygning og park

19/1511

Resumé

Næsseslottet ApS har ansøgt om tilladelse til at udvide deres eksisterende anvendelse af hovedbygningen Næsseslottet, Dronninggårds Alle 136, så denne udover kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og mellemstore virksomheder, også kan anvendes til møder, kurser samt flere lejligheds- og kulturarrangementer for andre. Det ansøgte vil kræve en ny landzonetilladelse.

På baggrund af ansøgningen blev der udsendt en naboorientering til grundejerforeningen og de nærmeste naboer. I forbindelse med denne naboorientering modtog forvaltningen en række yderligere indsigelser fra flere borgere i området.

Ved forelæggelse af sagen for Byplanudvalget den 13.03.2019 vedtog udvalget, at der skulle gennemføres en ny naboorientering med forslag til en eventuel meddelelse af landzonetilladelse til den ansøgte udvidede anvendelse samt, at forvaltningens forslag til en eventuel meddelelse af landzonetilladelse skulle ændres i forhold til de foreslåede vilkår d) og e).

Byplanudvalget vedtog endvidere, at den nye naboorientering skulle gennemføres i henhold til den praksis, der foreligger ved meddelelse af landzonetilladelse. Det vil sige med udsendelse til den kreds af naboer, der vurderes at kunne blive berørt af forholdet, herunder relevante foreninger.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Tidligere sagsfremstilling

”Næsseslottet ApS har i dag tilladelse til at anvende hovedbygningen Næsseslottet som kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og store virksomheder.

Derudover kan de, i overensstemmelse med tilladelser meddelt i 2004 og 2014, årligt maksimalt afholde følgende kulturelle arrangementer (kunststillinger og teater- og koncertarrangementer): 20 enkelt dag-/aftenarrangementer og fem arrangementer af op til tre ugers varighed indendørs, samt et enkelt dag-/aftenarrangement, to weekendarrangementer og et arrangement af op til tre ugers varighed udendørs.

Det er præciseret, at ingen af de udendørs arrangementer må have støjende karakter.

Næsseslottet ApS ønsker at supplere den beskrevne anvendelse med mulighed for at leje ud til afholdelse af et ikke nærmere angivet antal møder, kurser samt lejligheds- og kulturarrangementer for andre end de virksomheder, der i dag er tilknyttet kontorhotellet.

De arealer, der vil blive berørt, er Næsseslottets stueetage, haven mellem slottet og de to pavilloner mod nord samt plænen ned mod Lille Kalv mod syd.

Udover at give andre virksomheder, organisationer og private mulighed for at afholde tidsbegrænsede møder og arrangementer i smukke omgivelser, håber Næsseslottet ApS, at en mere fleksibel anvendelse af hovedbygningen og de nære arealer fremadrettet kan sikre en rentabel drift og et økonomisk grundlag for at kunne vedligeholde både bygninger, monumenter samt have- og parkanlæg.

Planforhold

Næsset med tilhørende ejendomme er beliggende i landzone, delvist inden for naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje, inden for indre grøn kile i Fingerplan 2017 samt inden for rammeområde Ho.R9 i Kommuneplan 2017, der også udpeger området som værdifuldt landskab og kulturmiljø. Næsset ligger ikke inden for udpeget Natura 2000-område med habitat- og fuglebeskyttelsesområder.

Hele Næsset med Næsseslottet med tilhørende bygninger, Dronninggårds Alle 134-140, og nabobebyggelsen, Dronninggårds Alle 128-132, har tidligere været omfattet af Lokalplan 80 for Næsseslottet.

Lokalplanen blev afløst i 2018, hvilket betyder, at ejendommene fremadrettet er reguleret af planlovens landzonebestemmelser, som skal administreres med hensyntagen til fingerplanens bestemmelser for grønne kiler, kommuneplanens rammebestemmelser og udpegning af området som værdifuldt landskab og kulturmiljø samt gældende bygningsfredning med omgivelser.

Rammeområdets anvendelse er fastlagt til park, beboelse, liberalt erhverv, kontor, selskabslokaler, offentlige formål (park og skov) samt kulturelle formål.

Næssets to ejendomme er endvidere omfattet af en bygningsfredning, der omfatter bygninger, monumenter, mur samt have- og parkanlæg. Bygningsfredningen fastlægger ikke bestemmelser om bygningernes samt have- og parkanlæggets anvendelse.

Den ansøgte udvidede anvendelse forudsætter meddelelse af landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med fingerplanens bestemmelser for indre grønne kiler, da der hverken er tale om nybyggeri eller en anvendelse, der ændrer ved eksisterende bygning eller have- og plænearealer. Den allerede eksisterende anvendelse suppleres med anvendelsesformer i en allerede eksisterende bygning, som i forvejen fungerer som kontorhotel med fællesfaciliteter for de tilknyttede virksomheders afholdelse af møder, konferencer m.m.

Da det ansøgte ikke omfatter ændringer af bygning eller ubebyggede arealer, skal det ikke godkendes i forhold til bygningsfredningen, ligesom det af samme årsager heller ikke skal godkendes i forhold til naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer. Det ansøgte berører ikke fredsskov og de to søer på Næsset, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Naboorientering

Forvaltningen har den 15.01.2019 sendt det ansøgte i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4 (høring forud for meddelelse af landzonetilladelse).

I perioden for naboorienteringen har forvaltningen været i dialog med formanden for Holte Grundejerforening og forpagterne af Restaurant Jægerhuset om en udvidelse af høringskredsen og behovet for en længere frist for fremsendelse af bemærkninger/indsigelser.

Holte Grundejerforening ønsker naboorienteringen udsendt til samtlige berørte husejere på Dronninggårds Alle og Parcelvej på grund af den stærkt øgede trafikbelastning, som afholdelse af lejlighedsarrangementer m.m. på Næsseslottet vil påføre et vejnet, som i forvejen er stærkt belastet af gennemkørende trafik til og fra Lyngby via Frederiksdal. Forpagterne af Restaurant Jægerhuset ønsker en længere høringsfrist for at kunne vurdere det ansøgte i forhold til deres kontrakt med kommunen.

Inden for den af forvaltningen fastlagte frist for naboorienteringen er der indkommet hørings svar/indsigelser fra ejerne af Dronninggårds Alle 128 – 132, naboerne til Næsseslottet, Holte Grundejerforening, ejere/beboere i villakvarteret omkring Dronninggårds Alle, forpagterne af Restaurant Jægerhuset, DN Rudersdal og Rudersdal Ejendomme på vegne af lejerne af de kommunale ejendomme Dronninggårds Alle 124A, 125, 126A, 127, 129 og 131.

Holte Grundejerforening har endvidere fremsendt en underskriftindsamling med 35 underskrifter der repræsenterer 30 adresser omkring Dronninggårds Alle.

De indkomne indsigelser berører følgende:

- Der bør ikke gives tilladelse til udlejning til fester, ceremonier og kommercielle udendørs arrangementer og eksterne interessenters møder.
- Det er acceptabelt, at der som hidtil afholdes et begrænset antal kulturelle arrangementer indendørs og udendørs.
- De ansøgte arrangementer vil påvirke områdets karakter, fredfyldte natur og historiske kulturarv. Den unikke og varierede natur med flora og fauna vil komme under stort pres med de ansøgte arrangementer og aktiviteter, hvilket ikke harmonerer med den naturbeskyttelse, der er fastlagt for naboområderne (Natura 2000-område med habitat- og fuglebeskyttelsesområder, samt landskabsfredning). Næsseslottet er i øvrigt beliggende inden for søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Arrangementer med inddragelse af haven er ikke i overensstemmelse med de særlige beskyttelseshensyn, der skal tages i området.
- Naboer vil blive påvirket af gener fra råbende og feststemte gæster på vej til biler og parkering langs den del af vejstrækningen, der er uden fortovej. Villaområdet omkring Dronninggårds Alle vil få forstyrret freden og roen på aftener og i weekender af hurtigt kørende taxaer. Dronninggårds Alle og Parcelvej er i forvejen belastet af gennemkørende trafik med usikker færdsel for børn og andre. På grund af Næsseslottets beliggenhed må hovedparten af arrangementerne forventes afholdt i sommerhalvåret, hvor der i forvejen er øget trafik til skov, bademuligheder og klub- og foreningsliv med følgende parkeringsproblemer. Der opleves allerede sammenfald mellem overfyldte parkeringspladser og arrangementer på Næsseslottet.
- Samfundsøkonomiske og privatøkonomiske hensyn er ikke grundlag for meddelelse af tilladelse til de ansøgte arrangementer og aktiviteter. Det fine kulturområde med lang historie bør ikke kommercialiseres yderligere. Ejeren var ved køb af Næsseslottet bekendt med de særlige beskyttelseshensyn, der gælder for både bygninger og havearealer.
- Restaurant Jægerhusets indtjeningsgrundlag svækkes, hvilket strider mod forpagtningskontrakten mellem forpagter og kommune. Beboere frygter at det ansøgte kan medføre, at Restaurant Jægerhuset lukker og kommer til at stå tilbage som tom kulisser.
- Naboorienteringen findes utilstrækkelig for meddelelse af landzonetilladelse, da den ansøgte anvendelse ikke er konkretiseret i forhold til arrangementernes omfang, antal og tider på døgnet for deres afholdelse. Det er heller ikke belyst, om anvendelsen vil medføre opstilling af telte, scener, belysning og midlertidige begrænsninger på offentligt tilgængelige stisystemer.
- Der savnes beskrivelse af påvirkningen af de habitat- og fugleområder i det Natura 2000- område, som Næsseslottet ligger i tilknytning til.
- Naboorienteringen burde ikke kun omfatte en begrænset del af beboerne i det område, som vil blive berørt af gener i form af stærkt øget trafik i weekender og uden for almindelig arbejdstid.
- Når kommuneplan og lokalplan ændres tilfældigt ved borgerne ikke, hvad de kan regne med.
- Den aflyste lokalplan lagde en øvre grænse for antallet af arbejdspladser og gav ikke mulighed for afholdelse af fester og eksterne møder.

- Påpeger at det ved lokalplan 80's ophævelse blev nævnt, at der fremadrettet ville blive taget hensyn til områdets natur og landskab, miljø og kulturhistoriske værdier med planlov, bygningsfredningslov m.m.
- Loven er lige for alle og landzonebestemmelser skal overholdes og sikre beskyttelsesværdige forhold og kulturarv.

De indkomne indsigelser er refereret i vedlagte notat med forvaltningens bemærkninger til indsigelser, der inddrager plangrundlag, naturbeskyttelse, trafikbelastning og privatretlige spørgsmål (forpagtningskontrakten).

Indsigelser er vedlagt i et samlet dokument. (Indsigelserne fra den første naboorientering er ikke vedlagt dagsordenen for punktets behandling på møde den 12. juni 2019).

Til de fremsatte ønsker om udvidelse af høringskredsen og behovet for en længere frist for fremsendelse af indsigelser har forvaltningen udtalt, at ønskerne vil blive forelagt Byplanudvalget ved sagens behandling, men at det er forvaltningens anbefaling, at høringskredsen og høringsfristen fastholdes.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte udvidede anvendelse ligger inden for kommuneplanens rammebestemmelser. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der er tale om en udvidet anvendelse af en eksisterende bygning med tilknyttet haveareal. Det ansøgte omfatter hverken om- eller tilbygning eller ændringer af havearealet.

I forhold til Næsseslottets særlige beliggenhed i landzone, i et værdifuldt landskab med varieret natur, et værdifuldt kulturmiljø og en bygningskulturarv, der er sikret gennem en bygningsfredning med omgivelser samt de indkomne bemærkninger fra naboer og foreninger, er det forvaltningens vurdering, at der ved en eventuel udvidelse af slottes anvendelse skal tages en række hensyn.

Det er forvaltningens vurdering, at en eventuel udvidelse af Næsseslottets tilladte anvendelse som kontorhotel med anvendelse til lejligheds- og kulturarrangementer samt møder og kurser for eksterne, skal begrænses i sit omfang.

Den udvidede anvendelse skal fremstå og opleves som et supplement til den eksisterende virksomhed og ikke som et nyt selvstændigt erhverv.

Af hensyn til naboerne på Næsset foreslår forvaltningen, at den tidligere begrænsning på afholdelse af kulturarrangementer både ude og inde fastholdes. Endvidere foreslår forvaltningen, at der gives mulighed for udlejning til et begrænset antal lejlighedsarrangementer og kursus- og mødeaktiviteter for eksterne på en række nærmere fastsatte vilkår.

Med Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse i forhold til bygningsfredning med omgivelser har Næsseslottet ApS udvidet og omlagt det buede parkeringsareal, så det i dag rummer 49 parkeringspladser. Styrelsen har samtidig godkendt anlæggelse af 7-8 parkeringspladser som længdeparkering i græsrabatten langs adgangsvejens nordlige side.

Det er forvaltningens vurdering, at dette antal af parkeringspladser er tilstrækkeligt til den parkering, der er brug for ved afholdelse af eksterne arrangementer uden for almindelig kontortid til et antal deltagere på maks. 60 personer.

Det er forvaltningens vurdering, at en udvidelse af Næsseslottets anvendelse, som foreslået, ikke vil belaste Dronninggårds Alle og Parcelvej ud over det vejene kan tåle. Der er tale om gennemkørselsveje med status som overordnede lokalveje. Vejene fungerer i forvejen som tilkørsel til Næsseskoven, Kinabugstens badeanlæg, klubberne og Restaurant Jægerhuset ud mod Furesø.

Forvaltningens vejafdeling har i forhold til indsigernes bemærkninger til trafikbelastning og trafiksikkerhed udtalt, at der er opmærksomhed på de trafikale forhold på Dronninggårds Alle, og der arbejdes med dette. Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at den trafikale situation af en evt. udvidet landzonetilladelse som præciseret ikke vil ændre forholdene mærkbart.

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til følgende supplerende anvendelse af Næsseslottet på følgende vilkår:

- a) At parkering til Næsseslottets aktiviteter alene kan ske på den etablerede parkeringsplads og i meget begrænset omfang langs adgangsvejen.
- b) Der tillades 4 større udendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer med kunst, musik og optræden som hidtil. Ved disse arrangementer kan græsplænen bag den etablerede parkeringsplads inddrages til parkering.
- c) Der tillades 25 indendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer som hidtil.
- d) På hverdage i tidsrummet 9 – 19 kan eksterne parter leje lokaler til møder, eller kursusvirksomhed i bygningen.
- e) Der er mulighed for ét arrangement pr. weekend med et maksimalt deltagerantal på 60. Dette kan være enten de offentlige kulturarrangementer, erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer. Deltagerantallet er begrænset af den brandmæssige godkendelse af anvendelsen til arrangementer.
- f) Arrangementer skal afholdes indendørs. Dog kan velkomst og tidsafgrænsede dele af arrangementer holdes i haveanlægget nord for Næsseslottet.
- g) Der kan ikke opsættes pavilloner o. lign. ved lukkede arrangementer.
- h) De offentligt tilgængelige stianlæg i området skal respekteres og må ikke spærres ved afholdelse af arrangementer.

Det er samtidig forvaltningens vurdering, at såfremt udvalget ønsker at følge forvaltningens anbefaling, bør der forinden foretages en fornyet nabohøring, som indeholder ovenstående mere præcise afgrænsning af tilladelsens omfang – herunder særligt omfanget af arrangementer, der begrænses til ét per weekend samt uændrede forhold vedrørende de udendørs kulturarrangementer.”

Genoptagelse af sagen på baggrund af ny høring

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 13.03.2019 udsendte forvaltningen den 21.03.2019 en ny naboorientering med forslag til en eventuel meddelelse af landzonetilladelse på en række vilkår, hvoraf vilkår d) og e) var ændret til følgende på baggrund af udvalgets beslutning:

- d) På hverdage i tidsrummet 8 – 20 kan eksterne parter leje lokaler til møder eller kursusvirksomhed i bygningen.
- e) Der er mulighed for ét arrangement pr. weekend. Dette kan være enten de offentlige kulturarrangementer, erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer. Deltagerantallet for de erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer er begrænset af den brandmæssige godkendelse.

Den nye naboorientering blev udsendt til de nærmeste naboer i overensstemmelse med praksis for gennemførelse af naboorienteringer forud for meddelelse af landzonetilladelse, hvilket er de nærmeste naboer til Næsseslottet. Derudover blev naboorienteringen sendt til Holte Grundejerforening, som Næsseslottet hører under, og Danmarks Naturfredningsforening Rudersdal, som varetager naturinteresser m.m.

Den nye naboorientering, som er vedlagt, resulterede i 14 høringsvar. Holte Grundejerforening har endvidere stået for en underskriftindsamling med ca. 70 underskrifter fra beboere/ejere omkring Dronninggårds Alle.

Høringsvarene er vedlagt i et samlet dokument. Underskriftindsamlingen er fremsendt ad flere omgange og fremgår af forvaltningens sag.

De indkomne indsigelser berører hovedsageligt de samme forhold, som fremkom ved den først gennemførte naboorientering. Der kan suppleres med følgende:

- Afholdelse af hovedejers egen fødselsdag på Næsseslottet med mange gæster, helikopterflyvning og omfattende parkering på parkareal og langs veje nævnes som et eksempel på det aktivitetsniveau, som kan forventes ved meddelelse af landzonetilladelse til udvidet anvendelse af hovedbygning og park.
- Der er bekymring for påvirkningen af Næsseskoven, som er hjemsted for mange forskellige dyr og fugle.
- Der er bekymring for, at den udvidede anvendelse af Næsseslottet vil betyde færre arrangementer for Jægerhuset, som er en velfungerende restaurant i området.
- Hurtigkørende taxaer om natten bør ikke være et argument for at forhindre/begrænse, at folk udefra kan få glæde af at opleve Næsseslottets smukke omgivelser.
- DN Rudersdal vurderer, at en udvidet og ændret anvendelse af Næsseslottet, de to pavilloner og parkanlægget kræver udarbejdelse af lokalplan, da den påtænkte anvendelse ikke er i overensstemmelse med formålet med landzonebestemmelserne med hensyntagen til landskabelige forhold, forsvarlige trafikale forhold, kulturhistoriske elementer og helheder, miljøpåvirkninger og skarp afgræsning mellem land og by. Anvendelsen ændres fra at være kontorhotel med begrænsede muligheder for at afholde kulturelle arrangementer til at blive en conference- og kursusvirksomhed med restaurations- og selskabslokaler.
Det vurderes endvidere, at det ansøgte vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.
- Jægerhuset I/S vurderer, at forpagtningskontraktens bestemmelser om tvungne åbningstider og restriktioner på restaurantens karakter gør det direkte konkurrenceforvridende at tillade, at Næsseslottet drives som selskabsforretning.
- Parkeringsforholdene ved Jægerhuset har med sine ca. 33 parkeringspladser svært ved at opfylde parkeringsbehovet for Jægerhusets besøgende og klubberne i området. Den situation kan blive presset yderligere ved afholdelsen af lejlighedsarrangementer på Næsseslottet.
- Der rejses tvivl om kommunens mulighed for at håndhæve de vilkår, der vil blive stillet ved meddelelse af landzonetilladelse til en anvendelse som ansøgt. Der pågår allerede i dag selskabsforretning på Næsseslottet, uden at de har de nødvendige tilladelser.
- Hovedejeren af Næsseslottet ApS er positiv over for de foreslåede vilkår a, b, c og h. Men finder at de øvrige vilkår vil begrænse Næsseslottets muligheder, uden samtidig at tilgodese de indkomne indsigelser i nabohearingen. I vilkår d) ønskes tidsrummet for afholdelse af møder eller kursusvirksomhed ændret til 8-22. Begrænsningen om et arrangement pr. weekend i vilkår e) ønskes ændret til gennemsnitligt et arrangement ugentligt. Dette vil imødekomme sæsonbestemte begivenheder som f.eks. konfirmationsarrangementer. Vilkår f) om at arrangementer skal afholdes indendørs ønskes ændret, da det netop er græsplænen med udsigt over Furesø, som er attraktiv for afholdelse af bryllupsceremonier og forskellige selskabslege. Vilkår g) om at der ikke må opstilles pavilloner ønskes ændret således, at der kan opstilles en pavillon til et bryllupsritual eller en reception. Egen afholdelse af 60-års fødselsdag blev et større arrangement end forventet. Det bør ikke lægges til grund for fastlæggelsen af fremadrettede vilkår.
- Ejere af de tre boliger på Dronninggårds Alle 128, 130 og 132 protesterer mod udvidelsen med udlejning til eksterne parter i dagtimer på hverdage og udlejning til private lejlighedsarrangementer i weekender. Det er i modstrid med den aflyste lokalplan 80. De tre boliger, som ligger i en afstand af ca. 100 meter fra Næsseslottet, kan forventes at blive berørt mere end 50 gange årligt med afholdelse af familiefester med 40 – 80 gæster med tilhørende støj fra biler, udbringning af mad, opstilling af borde m.m. Intentionerne bag den nu aflyste lokalplan ønskes opretholdt ved ingen udlejning til fester, ceremonier, kommercielle udendørsarrangementer eller eksterne

interessenters møder. En gennemførelse af det ansøgte vil forringe stedets herlighedsværdi. Det påpeges, at Næsseslottet var repræsenteret ved en nylig afholdt bryllupsmesse.

- Der antages at være tale om særbehandling af en enkelt borger ved imødekommelsen af den ansøgte anvendelse for Næsseslottet.
- Savner balance i det ansøgte i forhold til øget trafik og den overtrædelse af regler, som allerede sker. Det foreslås, at der forud for meddelelse af tilladelse etableres hastighedsdæmpende bump på Dronninggårds Allé, og at der indføres 'bodsordning', som tydeligt viser, hvad der sker ved overtrædelse af tilladelser til anvendelse til bl.a. lejlighedsarrangementer.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede vilkår for meddelelse af landzonetilladelse til en supplerende anvendelse af Næsseslottet tager hensyn til nærmeste naboer, områdets særlige kulturhistorie samt de natur- og landskabsmæssige værdier, som er omfattet af forskellig beskyttelse.

Dette begrundes med, at der kun vil kunne holdes et arrangement pr. weekend, hvilket også omfatter de indendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer, som der hidtil har været tilladelse til. Alle tilladte arrangementer, bortset fra de fire større udendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer, skal holdes indendørs med et maksimalt deltagerantal på 60. Haveanlægget nord for Næsseslottet vil kun i meget begrænset omfang kunne indgå i afholdelsen af arrangementer. Det skal bemærkes, at haveanlægget ligger afskærmet af Næsseslottet i forhold til de tre boliger syd for Næsseslottet.

At Næsseslottets anvendelse er ved at ændre sig fra kontorhotel til konference- og kursusvirksomhed med restaurations- og selskabslokaler, og at det er en anvendelsesændring, der forudsætter udarbejdelse af lokalplan, har forvaltningen en anden vurdering af.

En landzonetilladelse på de foreslåede vilkår til udvidet anvendelse omfatter kun Næsseslottets bygningsarealer. Pavillonerne nord for Næsseslottet ændrer ikke anvendelse. I dag drives Næsseslottet som et lovligt virksomhedshotel med mulighed for afholdelse af et maksimalt antal offentligt tilgængelige kulturarrangementer. Virksomhedshotellets anvendelsesmuligheder omfatter kontorarbejdspladser, afholdelse af møder, kurser og forskellige andre typer arrangementer, som er naturligt er knyttet til driften af en virksomhed. Den ansøgte anvendelse af Næsseslottets lokaler til udlejning til eksterne parter i dagtimerne frem til kl. 20 vurderes ikke få et omfang, der ligger ud over den allerede lovlige anvendelse.

De kulturelle arrangementer og lejlighedsarrangementer, som kan afholdes med et pr. weekend og med et deltagerantal begrænset af den brandmæssige godkendelse, vurderes ikke at overbelaste hverken bygning eller den parkeringsmulighed, som Slots- og Kulturstyrelsen har givet tilladelse til på ejendommen. At der primært vil være tale om indendørsarrangementer vurderes samtidig at være hensynsfuldt i forhold til områdets landskabelige og naturmæssige værdier.

Det store arrangement med helikopterflyvning, fest i parken og omfattende parkering på parkareal og langs veje var hovedejers eget arrangement. Det var ikke et arrangement, som kommunen havde godkendt. Generelt godkender kommunen ikke afholdelsen af egne private arrangementer på egen ejendom. Samtidig skal det dog bemærkes, at de foreslåede vilkår for meddelelse af landzonetilladelse ikke giver mulighed for afholdelse af kulturarrangementer og udlejning til erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer af et sådan omfang, som den private fest fik.

Jægerhusets påpegnings af, at Næsseslottets udlejning til private lejlighedsarrangementer vil være konkurrenceforvridende i forhold til driften af Jægerhusets restaurant, har forvaltningen ingen myndighedsmæssige bemærkninger til. Der er tale om et forhold mellem ejer og forpagter, som må drøftes i forhold til gældende forpagtningssaftale.

Det er forvaltningens anbefaling, at Næsseslottets ønske, om at kunne opsætte pavilloner til brug for udendørsaktiviteter i tilknytning til bl.a. lejlighedsarrangementer, bør reguleres så pavilloner alene kan anvendes frem til kl. 19.00. Dette af hensyn til de nærmeste naboer.

Gennemførelsen af vielsesceremonier, det vil sige selve vielseshandlingen, har forvaltningen således ingen bemærkninger til forudsat, at den ikke efterfølges af afholdelse af fest uden for bygningerne.

Endelig er det forvaltningens vurdering, at brugen af Næsseslottet på de opstillede vilkår kun vil betyde en mindre trafikbelastning på Dronninggårds Allé og Parcelvej, som i praksis ikke vil påvirke omgivelserne. På begge veje er der i dag nærmest Næsseslottet målt til at være mellem 1600 og 2300 biler, og da trafikken særligt ved weekendarrangementerne er begrænset af de brandmæssige hensyn, vil dette alene udløse en mindre forøgelse af trafikken på mindre end 4 procent for begge veje.

Dertil kommer, at Næsseslottet har gode parkeringsmuligheder, der kan dække behovet ved erhvervs- og lejlighedsarrangementer. Undtagelsen er de fire større kulturarrangementer, hvor tilkørselsvejen gennem skoven, samt dele af Dronninggårds Allé, kan blive brugt til parkering. Det er dog efter forvaltningens vurdering et vilkår, såfremt Næsseslottet fortsat skal kunne danne rammen om sådanne kulturelle arrangementer.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget vedtager, at der kan meddeles landzonetilladelse til en udvidet anvendelse af Næsseslottet på vilkår a) – h), som de var udsendt med den nye naboorientering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende ændringer, at pkt. d) udgår af hensyn til at begrænse aktiviteter med udefrakommende gæster, at det i pkt. e) præciseres, at tidsrummet alene gælder fredag-søndag, og i pkt. g) ændres pavilloner til lukkede festtelte.

Herudover bortfalder muligheden for afholdelse af treugers arrangementer som tilladt i den nuværende landszonetilladelse fra 2004.

Ny landzonetilladelse vil alene være gældende for tre år, idet ordningen dog skal evalueres efter to år.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Næsseslottet, supplerende naboorientering om ændret anvendelse.

Høringssvar samlet i et dokument

Punkt 11: Caroline Mathilde Sti 55 – Opførelse af nyt helårshus i landzone

19/1511

Resumé

Arkitekt for køber af Caroline Mathilde Sti 55 ansøger om landzonetilladelse til opførelse af et nyt helårshus på ejendommen til erstatning for den eksisterende bebyggelse.

Ejendommen ligger som en af de yderst bebyggede ejendomme langs vej- og stestykket Caroline Mathilde Sti i kanten af Maglemosens fredede morænelandskab.

Ejendommens bebyggede arealer er ikke omfattet af fredningen af Maglemosen. Det er til gengæld ejendommens sydlige haveareal.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Ejendommen Caroline Mathilde Sti 55 blev i 2017 sat til salg af Rudersdal Kommune.

Ejendommen omfatter en matrikel, matr. nr. 10e Trørød By, Vedbæk, som har et matrikelareal på 3.650 m², herunder udlæg af vejareal på 400 m², som udgør en del af vejforløbet Caroline Mathilde Sti.

Ejendommens eksisterende bebyggelse kan karakteriseres som en mindre gårdbebyggelse med hovedbygning og to længer. Nord for gårdbebyggelsen ligger et fritliggende skur med en bredde på ca. 10 meter.

Caroline Mathilde Sti fungerer på de første ca. 300 meter nord for Gøngehusvej som adgangsvej til forskellige typer bebyggede ejendomme i landzone. Der er tale om en blanding af landbrugsejendomme og boligejendomme.

Øst for Caroline Mathilde Sti 55 ligger en større landbrugsejendom med stuehus og driftsbygninger, mod vest ligger to etageboligblokke ejet af Rudersdal Kommune og mod syd først en landbrugsejendom med væksthuse og driftsbygninger til brug for frugtplantage og derefter en boligejendom.

Den eksisterende bebyggelse på Caroline Mathilde Sti 55 er registreret med syv mindre boliger, der i en længere årrække har været anvendt som kommunale udlejningsboliger.

Som opfølgning på indgået salgs- og købsaftale mellem kommunen og privat køber er der nu ansøgt om tilladelse til opførelse af et nyt helårshus med tilknyttet sekundær bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse vil blive nedrevet.

Helårshuset vil fremstå som et hovedhus med to længer. Hovedbygningen opføres med et knæk, der optager retningen fra boligbebyggelsen mod vest således, at hovedbygningens gavl og den vestlige længes facade kommer til at ligge parallelt med etageboligblokkenes facader.

Den vestlige længe forlænges med en carport til to biler og mod nord som afgrænsning af det gårdrum, som bliver skabt mellem hovedhusets to længer, opføres et skur. Afstanden fra nærmeste facade til naboskel mod etageboligblokkene er fra ca. 7,0 til ca. 10,0 meter.

Den østlige længes facade følger facaderetningen på den eksisterende længe mod Caroline Mathilde Sti, men er trukket fra ca. 1,0 til ca. 5,0 meter længere ind på grunden i forhold til vejudlægget.

Hovedhuset opføres i en etage med udnyttet tagetage. Begge etager vil blive anvendt til beboelse for en bolig. Højde fra terræn til tagryg bliver maks. 7,5 meter. Det er 1,3 meter lavere end på den eksisterende gårdbebyggelses hovedbygning.

Længerne opføres i en maks. højde fra terræn til tagryg på 5,5 meter og carporten i en maks. højde fra terræn til tagryg på 4,5 meter. Længernes stueetage udnyttes til beboelse i stueplan, bortset fra forlængelsen af den østlige længe med carport.

Boligens samlede etageareal bliver på ca. 421 m², hvilket er under de ca. 477 m², som er den nuværende bygnings etageareal til boligformål. Overdækket indgang, carport og skur bliver på 87 m².

Bygningerne opføres med symmetriske sadeltage i røde tegl og facader i sortmalet træ.

Bygningerne placeres under hensyntagen til grundens terræn, der falder fra kote 7.50 i bebyggelsens sydlige afgrænsning til kote 7.00 mod nord. Gulvet lægges i kote 7.45.

Bebyggelse og forventet etablering af terrasse, herunder opførelse af åbne pergolaer, vil blive holdt i en afstand af minimum 2,5 meter fra fredningsgrænsen mod syd. Se omtale af fredningen under plangrundlag.

Der ændres ikke ved adgangsforholdene til ejendommen og heller ikke ved adgangsretten til det vejudlæg af Caroline Mathilde Sti, som er en del af ejendommen.

Af det vedlagte ansøgningsmateriale med projektbeskrivelse og tegningsmateriale fremgår placering på grund og i terræn samt de forskellige bygningsdeles højder.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, og det sydlige ubebyggede areal er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 07.03.1986 om fredning af Maglemosen. For samtlige bebyggede ejendomme med adgang fra Caroline Mathilde Sti gælder, at de bebyggede arealer med nære omgivelser ikke er omfattet af fredningen. Det er til gengæld de øvrige arealer af ejendommene. Fredningsgrænsen i forhold til de bebyggede arealer fremgår af det vedlagte fredningskort fra Maglemosefredningen.

For den fredede del af ejendommen Caroline Mathilde Sti 55 gælder, at arealet skal bevares i sin nuværende tilstand. Der må ikke foretages terrænændringer, opføres bebyggelse eller anlægges faste haveanlæg. Dog kan der ske tilplantning.

Ejendommen ligger derudover inden for et større registreret kulturarvsareal for Maglemosen, en tidligere lavvandet fjord, som strækker sig fra kysten omkring Vedbæk Havn og til et stykke efter Carline Mathilde Sti. Registreringen er foretaget af Museum Nordsjælland på baggrund af fund af spor fra bopladser og velbevarede grave. Ved opførelse af byggeri skal der ved gennemførelsen af gravearbejder tages særligt hensyn til, at der kan findes nye gravpladser med tilknytning til områdets mesolitiske bopladser i kanten af Maglemosen.

Ejendommen er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer.

Opførelsen af nyt helårshus, herunder med sekundær bebyggelse over 50 m², forudsætter meddelelse af landzonetilladelse og hensyntagen til det forhold, at en del af ejendommen er omfattet af fredning.

I 2016 havde forvaltningen dialog med ejer af landbrugsejendommen mod øst, Magleholm, som ønskede at opføre en ny stald til et hestehold på 6-8 heste. Ejer ønskede sikkerhed for, at der vil kunne opføres en ny stald, uden at det kom i konflikt med et eventuelt nyt byggeri på Caroline Mathilde Sti 55.

Husdyrgødningsbekendtgørelsen fastlægger forskellige afstandskrav i forhold til vej, naboskel og nabobeboelse. Afstandskravet på 50 meter mellem stald og nabobeboelse kan der ikke dispenseres fra. At det nye helårshus trækkes længere tilbage fra udlæg af vej, og dermed får en større afstand til landbrugsejendommen mod øst, forringer ikke deres mulighed for opførelse af ny stald og i øvrigt at benytte landbrugsejendommen som hidtil.

Caroline Mathilde Sti 55 blev sat til salg på en række vilkår. Med relevans for det ansøgte kan nævnes, at kommunen ville være positivt indstillet på en ansøgning om nedrivning og genopførelse af bygningerne med indretning af op til tre boliger forudsat, at genopførelsen ville få karakter af et gårdanlæg som det eksisterende og med en god tilpasning til omgivelserne. Der ville ved en genopførelse kunne ske en mindre justering af det eksisterende byggefelt mod vest og syd. Derudover ville det blive forudsat, at det nuværende antal m² på ca. 477 m², og den nuværende byggestil ville blive videreført.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte helårshus er søgt tilpasset ejendommens adgangsforhold, terræn og hidtidige bebyggelsesforhold samt den omgivende bebyggelse på en fin og hensynsfuld måde. Helårshuset opføres i princippet som en gårdbebyggelse, og det vurderes at være positivt, at det rykkes længere mod vest i forhold til udlæg af vej, og at hovedhuset knækkes for at opfange facaderetningen på etageboligblokkene mod øst.

Områdets bebyggelse fremstår meget varieret i omfang, form og materialer. Røde sadeltage fremkommer på hovedparten af bygningerne. Facader på hovedbygninger og helårshuse fremtræder både hvidfarvede og i træ og for boligblokkenes vedkommende i gule tegl. Det vurderes på den baggrund at være positivt, at det nye helårshus opføres med symmetriske sadeltage i røde tegl, der har en klar reference til de røde sadeltage i området, herunder til etageboligblokkene mod øst. Det vurderes endvidere, at de sortmalet træfacader vil fremstå neddæmpede i forhold til den omgivende natur og derudover ikke vil bryde med et særligt bygningsudtryk i området.

Isætningen af vindues- og dørpartier i længernes facader mod vej og naboejendomme giver plads til større partier af sortmalet træværk, hvilket er positivt set i forhold til kommunens landzonepraksis.

I hovedhusets facader mod haverum isættes til gengæld større vinduespartier fra gulv til loft og kun adskilt af smalle facadestykker i sortmalet træ. Selv om hovedhusets facader ikke vil være markant synlige fra naboejendomme og vej, er det forvaltningens vurdering, at vinduespartierne må fremstå med maks. tre vinduesfag således, at der bliver mere facade.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte helårshus med sekundær bebyggelse på vilkår om,

- a) at forvaltningen bemyndiges til i dialog med bygherre at begrænse de største vinduespartier på hovedhusets facader ud mod omgivelserne således, at der bliver mere facade,
- b) at terrasse- og haveanlæg i øvrigt holdes i en afstand af 2,5 meter fra den sydlige fredningsgrænse herunder, at det fredede haveareal overholder fredningens bestemmelser om, at arealets tilstand skal bevares, og
- c) at der i en afstand af minimum 1,0 meter mod skel og udlæg til vej på den del af ejendommen, der ikke er omfattet af fredning, alene hegnes med grønne planter, herunder eventuel hækplantning.

Der er gennemført naboorientering af det ansøgte til de nærmeste naboer mod vest, øst og syd. Ved fristens udløb er der modtaget bemærkninger fra ejeren af den østlige landbrugsejendom Magleholm. Ejeren har ingen bemærkninger til materialer og størrelse af det nye helårshus, men gør opmærksom på den dialog, han tidligere har haft med forvaltningen om fortsat at kunne anvende landbrugsejendommen Magleholm uændret og uindskrænket.

Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede tilladelse ikke vil begrænse muligheden for at anvende Magleholm uændret.

Indstilling

Direktionen foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til opførelse af nyt helårshus som ansøgt og på de under a) – c) nævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ortofoto af ejendommen med omgivelser.

Fredningskort, Maglemosefredningen.

Situationsplan med angivelse af koter og nuværende bebyggelse.

Projektbeskrivelse.

Situationsplan.

Facader mod nord og syd.

Facader mod øst og vest.

Snit aa.

Snit bb

Punkt 12: Søvej 10A, matr.nr. 75by Birkerød By, Bistrup – Dispensation fra lokalplan til etablering af bro

19/1511

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til etablering af en bro ud for ejendommen beliggende Søvej 10A i Birkerød.

Søen og bredarealet er kommunalt ejet.

Broen forudsætter dispensation fra Lokalplan 79, gældende for et område omkring Birkerød Sø, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur) samt byggetilladelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommen Søvej 10A (matr.nr. 75by Birkerød By, Bistrup) er beliggende i byzone ved Birkerød Sø. Området omkring søen er karakteriseret ved tæt lav bebyggelse med grønne offentlige arealer ved søens nordlige og østlige bred. Langs søens vestlige bred løber en offentlig sti. Søen og bredarealet (matr. nr. 75a) ud for Søvej 10A er kommunalt ejet i en bræmme af ca. 10 m fra søbredden. Mod nord grænser ejendommen op mod et offentligt grønt areal med bænke mv.

Ejer af Søvej 10A har ansøgt om tilladelse til at etablere en bro på 3,5 x 1,5 m, 0,3 m over vandoverfladen. Broen udføres i ubehandlet sibirisk lærk og konstrueres som en åben pælebro med dæk og pæle af træ. Broens placering fremgår af vedlagte oversigtskort.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 79, gældende for et område omkring Birkerød Sø. Søen og bredarealet, hvor broen anlægges er placeret indenfor lokalplanens delområde B. Lokalplanens formål er blandt andet at bevare de miljømæssige kvaliteter ved områdets åbne, grønne karakter og at muliggøre anlæg af et sammenhængende stiforløb langs søens vestlige side. Iht. § 3.2 må område B kun anvendes til offentlige formål (kirkegård, park og sø), og der må kun opføres mindre bygninger og indretninger, som er nødvendige for områdets anvendelse og drift. Iht. § 6.4 skal opførelse af ny bebyggelse i delområde B godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Bebyggelsesbegrebet er, efter klagenævnspraksis i relation til både planloven og naturbeskyttelsesloven, bredt og omfatter ud over egentlige bygninger også andre faste konstruktioner og anlæg. Broer anses i overensstemmelse hermed som bebyggelse.

Den ansøgte bro forudsætter derfor dispensation fra lokalplanens §§ 3.2 og 6.4.

Herudover kræver broen tilladelse fra kommunen som sø- og bredejer, dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 samt byggetilladelse. Ejendommen er tillige omfattet af en reduceret søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Broen kræver dog ikke dispensation fra søbeskyttelseslinjen, da ingen dele af broen går ind over land.

Ansøgningen har været udsendt i naboorientering og eventuelle bemærkninger vil blive forelagt på udvalgsrådet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en bro som ansøgt, ikke strider mod lokalplanens principper, såfremt broen er offentligt tilgængelig og ansøger forpligtiges til at fjerne broen, såfremt offentlige formål nødvendiggør brug af arealet. I denne vurdering lægges til grund, at karakteren af området, som planen søger at fastholde, i det konkrete tilfælde ikke vurderes at blive ændret væsentligt ved etablering af den ansøgte bro.

Forvaltningen har endvidere lagt vægt på at broen overholder kommunens regulativ for etablering af broer i søer, og det er forvaltningens vurdering, at broen er fint tilpasset området. Der er herved lagt vægt på, at broen opføres som en simpel, kort træbro placeret vinkelret på søbredden, og at den holder afstand til naboskel.

Samlet set kan forvaltningen derfor anbefale, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 79 til etablering af den ansøgte bådebro, på vilkår om:

- a) at broen skal være offentlig tilgængelig
- b) at såfremt offentlige formål nødvendiggør brug af arealet, er ansøger forpligtet til at nedtage broen uden udgift for Rudersdal Kommune
- c) at ingen dele af broen må gå ind over land
- d) at der ikke må etableres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk, belysning eller andet på broen

Forvaltningen bemærker, at det ansøgte tillige forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur), og at der i forbindelse med en evt. dispensation vil blive fastsat yderligere vilkår til sikring af natur og miljø.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 79 til etablering af en bro som ansøgt, på de under a)-d) oplyste vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort.

Placering og profiltegning.

Punkt 13: Østre Paradisvej 26A, Øverød By, Søllerød 3f – Dispensation fra lokalplan

19/1511

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af carport med skur på ejendommen Østre Paradisvej 26A, herunder ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maksimalt bebygget areal.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113, og den ansøgte carport forudsætter en dispensation fra den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesgrad.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 09.04.2019 modtaget en ansøgning om opførelse af en carport med skur på samlet 34,5 m² på Østre Paradisvej 26A i Holte. Ejendommens ejer har samtidigt ansøgt om dispensation fra lokalplanens bestemmelse om maksimalt bebygget areal. På matriklen er der allerede et enfamiliehus på 165 m².

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 113 for et bolig- og erhvervsområde i Øverød fra 2001, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål, parcelhusbebyggelse med tilladelse til at indrette mindre håndværksvirksomheder o. lign. Lokalplanområdet har siden 2001 udviklet sig, så der i dag kun er meget få steder, hvor der drives erhverv. Hovedparten af bebyggelserne i området er derfor karakteriseret ved fritliggende enfamiliehuse med bolig for én familie.

I forhold til det ansøgte er følgende bestemmelser i lokalplanen af relevans:

- § 7.1 Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 22 %. Herudover er det tilladt at opføre tilbygninger til erhverv, garage og udhus, når bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom herved ikke overstiger 30 %. Det bebyggede areal må dog højst udgøre 20 % af grundarealet.

Enfamiliehuset på 165 m² er i ét plan, og da grundstørrelsen er 824 m² udgør det bebyggede areal, allerede med arealet af enfamiliehuset 20 % af grundarealet. Bebyggelsesprocenten overholdes med det ansøgte, men med opførelse af carport/skur vil bebyggelsesgraden overskrides med 4,27 %.

Ansøger påpeger i sin begrundelse for dispensationsansøgningen, at der i Bygningsreglement 1998 (BR98), som var gældende, da lokalplanen blev vedtaget, i henhold til beregningsreglerne er fradrag på 35 m² for garage, carporte og udhuse.

Derudover henvises der i ansøgningen til, at der flere steder i det forholdsvis lille lokalplanområde, er givet tilladelse til at overskride bebyggelsesgraden på 20 %. Forvaltningen har undersøgt byggesagerne på de pågældende ejendomme, og det er korrekt, at der er tilladt fravigelse fra bebyggelsesgraden.

Der er foretaget en naboorientering af den berørte nabo og orientering af Holte Grundejerforening i forhold til den ansøgte dispensation fra lokalplanen.

Resultatet af naboorienteringen forelægges på mødet.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation til overskridelse af de 20 % af grundarealet, som må bebygges, ikke vil ændre på lokalplanområdets samlede udtryk, og heller ikke bidrage til en uønsket fortætning af et boligområde.

Forvaltningen har lagt vægt på, at den maksimale bebyggelsesprocent på 22 % stadig fastholdes, og der udelukkende er tale om en dispensation til at opføre 35 m² sekundær bebyggelse, som ikke belaster bebyggelsesprocenten, og som er helt sædvanlig i andre boligområder.

Endelig indgår det i forvaltningens vurdering, at der i lignende tilfælde indenfor lokalplanområdet tidligere er givet tilladelse til en mindre overskridelse af bebyggelsesgraden.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Lokalplan 113, § 7.1, som beskrevet, og
- 2) at forvaltningen bemyndiges til i lignende sager inden for lokalplanområdet at meddele dispensation fra lokalplanens § 7.1 efter forudgående naboorientering forudsat, at den maksimale bebyggelsesprocent iagttages.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Plantegning

Facader øst/vest

Facader nord/syd

Punkt 14: Den Gl. Præstegårdshave, Stationsvej 32 – Etablering af skolehaveprojekt Haver til Maver

19/1511

Resumé

Haver til Maver Birkerød ansøger om tilladelse til etablering af et skolehaveprojekt i den sydøstlige del af Den Gl. Præstegårdshave i Birkerød bymidte.

Den Gl. Præstegårdshave med den tidligere præstegård ligger mellem Birkerød Kirke og Stationsvej og er omfattet af både lokalplan og fredningskendelse.

Sagen forelægges Byplanudvalget med henblik på anbefaling overfor Fredningsnævnet og bemyndigelse af forvaltningen.

Sagsfremstilling

Haver til Maver Birkerød er en lokal forening, der blev stiftet den 04.09.2018 og den 07.09.2018 blev godkendt af kommunen som en frivillig folkeoplysende forening.

Foreningen er med sit skolehaveprojekt inspireret af den landsdækkende almennyttige forening Haver til Maver, der arbejder for at styrke primært børn og unges engagement i bæredygtighed, madkultur og sundhed. I dag er der, med inspiration og vejledning fra den landsdækkende forening, etableret 36 lokale skolehaveprojekter rundt omkring i landet.

Haver til Maver Birkerød ønsker at etablere sig i den sydøstlige del af Den Gl. Præstegårdshave med et skolehaveprojekt, der omfatter følgende:

- 16 bede anlagt inden for et samlet areal på 108 m² og med kantning af hvert bed med trærammer bestående af 10 cm høje brædder. Mellem bedene vil der være græs, som vil blive slået som plæne.
- Udekøkken etableret med flytbare borde og bålkomfurer. Der vil være fire borde til undervisning, et bord med to vaske og fire bålkomfurer, der vil blive placeret oven på bålfade, der enten er forsynet med en bund, hvor strålingsvarmen kastes opad og ikke ned på græsset, eller er placeret på et flytbart brandhæmmende underlag.
- Lille komposteringskasse i træ placeret i havens sydøstlige hjørne bag eksisterende bærbuske ud mod parkeringspladsen ved Stationsvej.
- Opsætning af et ikke nærmere angivet antal mindre skilte med information om projektet og projektets sponsorer. Skiltene kan eventuelt udformes som de interaktive navneskilte, der er opsat ved de forskellige træarter i præstegårdshaven. Der er tale om træstolper med en højde på maks. 30 cm og fremtræden som naturtræ (eg eller anden sort, som kan tåle at stå ubehandlet).

Alle elementer, der indgår i anvendelsen af udekøkkenet, herunder vandslanger og redskaber, vil blive opbevaret i garagebygningen til den tidligere præstegård. Det vil således kun være de 16 bede, der er synlige, når der ikke afholdes skolehavearrangementer.

Spildevand fra opvask m.m. vil blive håndteret efter aftale med Natur, Park og Miljø.

Til dagsordenen er vedlagt ansøgning med bilag, der viser elementernes placering i haven.

Haver til Maver Birkerød vil i første omgang have et samarbejde om skolehaveprojektet med Toftevangsskolen. Der vil blive afholdt fire undervisningsforløb før og efter sommerferien i år med skolens 4. klasser.

Ideen er, at børnene skal dyrke de gængse urter i de 16 bede. De skal selv passe bedene, men vil kunne få hjælp til pasning i ferier af frivillige medlemmer af Haver til Maver Birkerød, som også vil deltage ved forberedelse af undervisningsforløb i Den Gl. Præstegårdshave.

På sigt vil også andre interesserede skoler kunne deltage.

Haver til Maver Birkerød fremsendte deres første ansøgning om etablering af et skolehaveprojekt i Den Gl. Præstegårdshave til kommunen den 29.06.2018. Denne ansøgning blev vurderet i forhold til ejerforhold, parkstrategi, havens drift samt behov for godkendelser efter gældende lokalplan og fredningskendelse.

Teknik og Miljø havde ingen bemærkninger i forhold til kommunens parkstrategi og havens drift, og ansøger fik fuldmagt til at søge om myndighedsgodkendelse til en etablering.

Kultur har efterfølgende været i dialog med havens andre brugere med henblik på at koordinere det ønskede skolehaveprojekt med deres aktiviteter i haven. Præstegårdens Havekreds er fremkommet med flere bemærkninger til det ønskede skolehaveprojekt og den måde, det vil påvirke allerede etablerede aktiviteter i haven, både i forhold til havearealernes indretning og i forhold til opbevaringsplads for alle brugere i garagebygningen.

Samtidig har de fremsendt deres ønsker til havens udvikling de kommende år. De ønsker bl.a. at etablere insekthoteller i samme del af haven, hvor skolehaveprojektet ønskes etableret, og hvor de vil understøtte biodiversiteten i de to eksisterende bede. Havekredsens ønsker for havens udvikling er vedlagt som bilag til dagsordenen.

Den dialog, der har været, er resulteret i den reviderede ansøgning fra Haver til Maver Birkerød. Skolehaveprojektet ønskes ikke længere, som i den første ansøgning, etableret med højbede og permanente køkkenopstillinger. Derudover anlægges projektets bede med flere meters afstand fra de to eksisterende bede og uden en tidligere ønsket sløjfning eller styning af et eksisterende pilebed.

Kultur vil sikre, at alle brugere af haven og den tidligere præstegård, inkl. det nye skolehaveprojekt, får tilstrækkelig opbevaringsplads i garagebygningen.

Godkendelse af etableringen af de 16 bede

Kultur godkendte den 12.04.2019, at Haver til Maver Birkerød kunne etablere de 12 bede i den sydøstlige del af Den Gl. Præstegårdshave på en række vilkår, som Byplan som tilsynsmyndighed på fredningen havde godkendt. Bedene skulle holdes i niveau med det eksisterende terræn, de skulle adskilles med græs og i øvrigt ikke hindre, at havens forskellige brugere, både organiserede og ikke-organiserede, fortsat ville kunne anvende haven efter indgåede aftaler og som offentlig bypark.

Godkendelse blev givet efter et ønske fra formændene for Miljø- og Teknikudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget om, at give et skolehaveprojekt mulighed for at komme i gang i sommerhalvåret 2019. Godkendelse blev dog givet med bemærkning om, at selve skolehaveprojektet med køkkenmulighed efterfølgende skulle vurderes og godkendes af både Byplanudvalg og Fredningsnævn for København.

Lokalplan og fredningskendelse

Den Gl. Præstegårdshave er omfattet af Lokalplan 92 for Birkerød bymidte – centerområdet, og Overfredningsnævnets kendelse af 08.03.1952 vedrørende fredning af Birkerød kirkes omgivelser.

Lokalplanen fastlægger i § 9.3, at Den Gl. Præstegårdshave, som udgør lokalplanens område 3, skal bevares i sin nuværende udstrækning og fremstå åben og indbydende for ophold og leg.

Fredningskendelsen fastlægger, at der intetstomhelst, være sig skæmmende indretninger eller andet, må opføres i præstegårdshaven mod syd. Det vil sige syd for kirken.

Det er forvaltningens vurdering, at denne restriktive bestemmelse omfatter alle elementer, som opstilles eller opføres, så det påvirker både udsyn fra og indsyn til kirken.

Den ansøgte etablering af et skolehaveprojekt med lejlighedsvis opstilling af køkkenelementer vurderes både at forudsætte meddelelse af dispensation fra lokalplanens § 9.3 og fra fredningskendelsens bestemmelse om skæmmende indretninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at et skolehaveprojekt som ansøgt, passer fint ind i Den Gl. Præstegårdshave, som både er et sted for den brede og uorganiserede offentlighed, men også i mange år har givet plads for en kreds af foreningers daglige eller ugentlige anvendelse og andre foreningers afholdelse af forskellige arrangementer og temadage.

Det ansøgte reviderede skolehaveprojekt vurderes at tage hensyn til andre brugere af haven. Med det reviderede projekt vurderes der at være plads til alle, både med nuværende aktiviteter og ønsker til fremtidige aktiviteter. Det vurderes at være positivt i forhold til fastholdelsen af en åben og indbydende have, at der ikke længere ønskes etableret højbede samt, at køkkenelementer, som skal indgå i tidsbegrænsede undervisningsforløb, ikke får permanent opstilling.

Forvaltningen foreslår, at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation/tilladelse fra fredningen på følgende vilkår, og der efter fredningsnævnets stillingtagen meddeles dispensation fra lokalplanens § 9.3 på samme vilkår:

- a) at de tidsafgrænsede undervisningsforløb for skoleklasser afholdes i skoletiden på hverdage
- b) at der efter afholdelse af hvert undervisningsforløb foretages oprydning med det samme med fjernelse af borde, bålkomfurer, bålfade og brandhæmmende underlag, dog med respekt for at bålkomfurer m.m. først kan fjernes, når elementerne er afkølede, og
- c) at der maks. opsættes en træstolpe i ubehandlet naturtræ med information om skolehaveprojektet. Informationen må ikke omfatte reklamer for sponsorer og andre.

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen til etableringen af et skolehaveprojekt i Den Gl. Præstegårdshave er ikke sendt i naboorientering til de nærmeste naboer på Stationsvej 8A – 8F og 9 samt Hovedgaden 42 – 46, idet det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for disse naboer. Skolehaveprojektets undervisningsforløb vil finde sted i dagtimerne, mens børnene går i skole, og vurderes ikke, med de foreslåede vilkår for en dispensation/tilladelse, at medføre væsentlige gener.

Kultur- og Fritidsudvalget og Miljø- og Teknikudvalget får samtidig med denne myndighedssags forelæggelse for Byplanudvalget forelagt en sag om principiel godkendelse af skolehaveprojektets etablering i Den Gl. Præstegårdshave.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at det anbefales Fredningsnævnet for København, at der meddeles dispensation/tilladelse fra fredningskendelse til etablering af et skolehaveprojekt på de a) – c) foreslåede vilkår, og
- 2) at der meddeles dispensation fra lokalplan til skolehaveprojektet under forudsætning af fredningsnævnets meddelelse af dispensation fra fredningen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at projektet evalueres efter to år.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Ansøgning fra Haver til Maver Birkerød, opdateret 28. april 2019

Foto af de 16 etablerede bede.

Ortofoto af Den Gl. Præstegårdshave med omgivelser.

Situationsplan med af bede og køkkenelementer

Ønsker til udvikling af Den Gl. Præstegårdshave de kommende år fra Præstegårdens Havekreds, 20. marts

Punkt 15: Dronninggårds Alle 42, 2840 Holte, matr.nr. 1 bgx Dronninggaard, ny Holte – Fritliggende anneks til fredet bolig

19/1511

Resumé

Rudersdal Kommune har modtaget en principiel forespørgsel om mulighed for at opføre et fritliggende anneks til den fredede bolig på Dronninggårds Alle 42, Holte. Ejers rådgiver har været i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen, der ikke giver mulighed for, at den eksisterende bolig kan udvides, men at der kan opføres et fritliggende anneks.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55, der har bestemmelser om, at der kun kan opføres en bolig på den enkelte ejendom, og at denne skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har været i dialog med ejer og deres rådgiver om mulighed for at opføre en tilbygning til det fredede hus på Dronninggårds Alle 42. Den eksisterende bolig har i henhold til bolig- og bygningsregisteret et boligareal på 132 m² og et matrikulært areal på 2515 m², hvoraf 561 m² er vejareal.

Bygningen er opført i 1953 af arkitekt Jørn Utzon, og den blev i 2001 omfattet af bygningsfredning. Villaen fremtræder som en svævende rektangulær kasse, hævet over terræn på kraftige jernbetonpiller, hvor kun indgangsparti er placeret på terræn. Areal under boligen fungerer som en åben carport, og dette ”rum” er ligeledes omfattet af fredning. I forbindelse med afholdte møder med ejer og ejers rådgiver har forvaltningen bedt om fremsendelse af tilkendegivelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, før kommunen kan behandle sagen.

Slots og Kulturstyrelsen skriver i deres tilbagemelding til rådgiver at:

- En tilbygning med stueetage vil bryde med princippet om, at huset er løftet pga. fugt fra søgrunden”.
- En tilbygning mod nord bryder med det klare princip, hvor nordgavl og østfacaden er lukket, og sydgavl og vestfacaden er åben.
- Det elegante og lette udtryk vil gå tabt med en knobskydning mod nord i 2 etager.
- Rektanglet vil miste sine klare proportioner med 5 moduler. 2 på hver side af betonklodsen i midten.
- Villaen er et værk af en af det sene 1900-tals mest fremtrædende, danske arkitekter. Styrelsen vurderer ikke, at der kan bygges til dette, uden at de særligt fremragende arkitektoniske værdier, der har begrundet fredningen, vil svækkes. Styrelsen henstiller derfor til, at en evt. tilbygning etableres andet steds på grunden uden at berøre den fredede bygning.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 55 for et villaområde ved Dronninggårds Alle i Holte. Lokalplanene fastlægger at:

(§ 1) området er et boligområde, der overvejende skal bestå af fritliggende en- og tofamiliehuse

(§ 3.3) der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes én bolig for en familie

(§5.1) der langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel

(7.8) eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garage/carport bygningen.

(§ 8) bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.

Ejendommen er omfattet af søbeskyttelseslinje fra Vejlesøkanalen samt af skovbyggelinje. Anneks ønskes placeret udenfor arealer omfattet af beskyttelseslinjer. Den viste bro og badebro fra anneks til Vejlesøkanalen indgår ikke som en del af forespørgslen.

Dispensation til nyt fritliggende anneks

Ejer ønsker mulighed for at udvide boligarealet på ejendommen, men idet ejendommen er fredet og Slots- og Kulturstyrelsen ikke giver mulighed for at opføre en fysisk sammenhængende tilbygning, da dette vil mindske bygningens fredningsværdier, forespørges om mulighed for, at opføre et fritliggende anneks på ejendommen.

Nyt anneks, indeholdende værelse og badeværelse, ønskes placeret parallelt med grundens nordvestlige skel med gavlen ud mod vandet. Sammenbygget med anneks ønskes opført en sauna og et skur under et samlende tag således, at anneks og sekundære bygninger fremstår som en helhed. Det vil være en forudsætning for en eventuel godkendelse, at bebyggelse overholder lokalplanens afstandskrav på 5 meter til vejudvidelseslinjen, som afkastes fra vendeplads samt placeres fri af beskyttelseslinjer. Bygningsreglement 2018 (BR18) indeholder krav om, at sekundær bebyggelse, der opføres som en integreret del af den primære bebyggelse (bolig), skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel.

Rudersdal Kommune har en restriktiv praksis i forhold til overholdelse af lokalplanens bestemmelser herunder krav om, at der kun må opføres én beboelsesbygning på den enkelte ejendom. På denne ejendom er det imidlertid ikke muligt at imødekomme lokalplanens sammenbygningskrav, da boligen er omfattet af bygningsfredning.

Lokalplanen ønsker af bebyggelse på de enkelte ejendomme skal samles i højst to bygningskroppe. Dette ønske søges imødekommet ved at anneks og ny sekundær bebyggelse samles i en konstruktion, dog med åbne passager mellem sekundære funktioner og anneks.

Anneks ønskes opført i en etage og i størst mulig afstand til den eksisterende bolig således, at denne også fremadrettet vil kunne opleves fra Vejlesøkanalen samt stien "Verdens ende".

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at projektet, såfremt ny bebyggelse rykkes længere væk fra søen, og den samlede ny bebyggelse koncentrerer yderligere, og der stilles krav om, at bebyggelsen overholder byggelinier mod vej vil kunne tillades. Det er således forvaltningens vurdering, at dette ikke vil danne præcedens i forhold til sammenbygningskravet, fordi den eksisterende bygning er fredet, og en tilbygning til den eksisterende bolig vil påvirke fredningsværdierne negativt.

Det er med disse forbehold forvaltningens vurdering, at projektet som sådan er pænt indpasset og med undtagelse af sammenbygningskravet, er projektet i overensstemmelse med Lokalplan 55.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til fritliggende anneksbygning medmindre, der ved naboorientering kommer væsentlige indsigelser til projektet.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET afslår dispensationsansøgningen.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan.

Facade og planprincip.

Fotoillustration.

Udtalelse fra Slots- og Kulturstyrelsen

Punkt 16: Gl. Holte Kirke, Kohavevej 81, matr.nr. 1 cc Holte By, Gl. Holte – Opførelse af digital informationsstander

19/1511

Resumé

Menighedsrådet ved Gl. Holte Kirke søger om tilladelse til at etablere en digital informationsstander ved hjørnet af Kohavevej og Langhaven. Standeren placeres min. 5 m fra vejskel og vil være synlig ca. 1 m – 1,5 m over den eksisterende bøgepur.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 15 og beliggende indenfor bevaringsværdigt landskab, skovbyggelinje og fredet stendige.

Standeren søges opsat som erstatning for de sandwichskilte, der i dag er placeret ved fortovej på Langhaven og Kohavevej, for at gøre opmærksom på kirkens arrangementer.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Menighedsrådet for Gl. Holte Kirke søger ved brev af 09.05.2019 om tilladelse til at etablere en digital informationsstander med to skærme mod henholdsvis Kohavevej og Langhaven. Standeren placeres min. 5 m fra vejskel og vil være synlig ca. 1 m – 1,5 m over den eksisterende bøgepur. Standeren kunne være af design / type, som bruges af DSB og i en dæmpet farve, højden er 2,4 m, bredde 0,81 m og dybde 0,39 m.

Standeren skal erstatte de i dag anvendte sandwichskilte, der er placeret ved fortovej på Langebjerg og Kohavevej, for at gøre opmærksom på kirkens arrangementer. Standeren vil være slukket i tidsrummet 20.00 – 08.00.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 15 for Gl. Holte Nord med arealanvendelse udlagt til offentligt og almennyttigt formål, bevaringsværdigt landskab, skovbyggelinje og fredet stendige.

Efter Byplanvedtægt 15 er byggelinje fastsat til 10 m fra vejmidte, det svarer i dag til matrikelgrænse / fortovejgrænse. Efter kommuneplanen er der fastsat vejbyggelinje på 5 m fra vejskel.

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen fra Kohaveskoven ejet af Naturstyrelsen. Idet informationsstanderen placeres ud mod vejkrydset, er det forvaltningens opfattelse, at den ikke påvirker oplevelsen af skovbrynet.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at standeren vil have nogen indflydelse på oplevelsen af det bevaringsværdige landskab, men den vil ikke få indflydelse på det fredede dige.

Forvaltningen har opfordret til en placering ved eksisterende p-plads, men dette vil ikke opfylde kirkens ønske om synlighed og oplysning til forbipasserende på Kohavevej og Langhaven.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at et skilt af denne størrelse og med en så signifikant placering vil udfordre den generelle restriktive holdning til skilte med lys i, dette uagtet at lyset primært vil opleves fra vejen. Der anbefales derfor et afslag til en digital stander på den ønskede placering.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at afslå digital stander på den foreslåede placering.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 17: Nordre Paradisvej 24, 2840 Holte, matr.nr. 3hz, Øverød By, Søllerød – Forhåndsgodkendelse af enfamiliehus

19/1511

Resumé

Byplanudvalget behandlede den 13.03.2019 en byggesag på ejendommen Nordre Paradisvej 24, hvor forvaltningen blev bemyndiget til at nedlægge et forbud mod nyt enfamiliehus i 2 etager i henhold til planlovens § 14.

Ansøger annullerede efterfølgende den pågældende ansøgning og har nu fremsendt et nyt projekt til godkendelse. Det nye projekt er et enfamiliehus, der fremstår i 1 etage med udnyttet tagetage.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63 gældende fra 1985, og desuden er ejendommen omfattet af deklaration af 02.03.1960, herefter kaldet Skovlydeklarationen. Det ansøgte etageantal på 1 etage med udnyttet tagetage er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler i denne sag, at det ansøgte enfamiliehus i en etage med udnyttet tagetage godkendes.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 08.04.2019 modtaget en ny ansøgning om opførelse af enfamiliehus på 264 m² og en garage på 50 m² på ejendommen Nordre Paradisvej 24 i Holte.

Byplanudvalget behandlede den 13.03.2019 en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus i 2 fulde etager på ejendommen, herunder ansøgning om fravigelse af Skovlydeklarationens bestemmelser til opførelse af enfamiliehuset. Byplanudvalget besluttede at bemyndige forvaltningen til at nedlægge et § 14 forbud mod det ansøgte enfamiliehus i to fulde etager med henblik på at udarbejde en ny lokalplan for området.

Ansøger annullerede efterfølgende sagen og har derefter fremsendt et nyt projekt til godkendelse.

Det nye projekt fremgår af det vedlagte tegningsmateriale. I den nye ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus med tilhørende garage, fremstår huset i 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplan 63 og Skovlydeklarationen

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 63, Villaområder i Øverød Øst for Pile Allé, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse. I henhold til lokalplanen må ny bebyggelse ikke opføres med mere end to beboelseslag.

Der fremgår ydermere følgende af lokalplanens redegørelsesdel under overskriften Servitutter:

”Udover bestemmelserne i nærværende lokalplan kan der på de enkelte ejendomme være tinglyst bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Specielt kan nævnes Skovlydeklarationen (tinglyst den 02.03.1960 og den 18.08.1960), som ud over bebyggelsesregulerende bestemmelser om bygningers placering, højde, taghældning, materialer og farver indeholder bestemmelser om beplantningsbælte mod vej, vedligeholdelse af beplantningsbælte, hegnsforhold mv.”

Skovlydeklarationen fastlægger for den pågældende ejendom, at ny bebyggelse må opføres med maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage. Det nye projekt er ansøgt med 1 etage og udnyttet tagetage.

Af relevans for det ansøgte fastlægger Skovlydeklarationen derudover i afsnit A.3 følgende:

”Højden fra højeste naturlige terræn ved bygningens fod til underkant tagrende må ikke overstige 3,5 m.”

Det ansøgte projekt overholder ikke fuldt ud deklarationens bestemmelse om, at underkant af tagrende ikke må overstige 3,5 m målt fra det naturlige terræn blandt andet henset til, at det nye enfamiliehus ønskes opført med frontispice.

Konkret ansøges der om et enfamiliehus, hvor taget i gavlene udføres med afvalmet tag, og hvor facaderne på begge sider har en frontispice. Dette medfører, at tagrenderne på henholdsvis den afvalmede del af taget og tagrenderne på frontispicen er beliggende højere end 3,5 m over naturligt terræn. Herudover overholder projektet en højde på 3,5 m over naturligt terræn til underkant af tagrende.

Forvaltningen har udsendt det ansøgte projekt i partshøring til omkringliggende naboer, og grundejerforeningen er orienteret om det nye projekt. Høringen udløber den 11.06.2019, og forvaltningen vil forelægge resultatet af høringen på mødet.

Bygherre har den 03.06.2019 fremsendt rettede tegninger, hvor de væsentligste ændringer er en tilpasning af huset, så facadehøjden sænkes og der udføres mindre terrænregulering. Det nye tegningsmateriale er udsendt til de høringsberettigede parter og fremgår af bilag 2 til dagsordenen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt med et enfamiliehus i en etage med udnyttet tagetage ikke er i modstrid med de omkringliggende, herunder ensartetheden og den særlige karakter i den samlede villabebyggelse inden for de af deklarationens afsnit A.3 omfattende parceller.

Forvaltningen kan således anbefale, at det ansøgte projekt godkendes, og det tillades, at der i det konkrete tilfælde er mulighed for frontispice og afvalmet tag som ansøgt.

Forvaltningen har i denne vurdering lagt til grund, at deklarationsområde A3 på dette sted er en række af grunde omgivet af andre bebyggelser, hvor der er bygget i to fulde etager. Det er samtidig vurderingen, at dette forhold ikke gælder for den øvrige del af Skovlydeklarationens område.

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse til det ansøgte projekt i en etage med udnyttet tagetage, herunder tilladelse til at fravige deklarationens bestemmelse om maksimal højde fra naturligt terræn ved bygningsfod til underkant tagrende.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigtskort - Nordre Paradisvej 24

Tegningsmateriale

Høringssvar Grundejerforeningen Skovly

Punkt 18: Vedbæk Stationsvej 21, 2950 Vedbæk, matr.nr. 2 ea Vedbæk By, Vedbæk – Omdannelse af erhvervsbygning til boliger

19/1511

Resumé

Rudersdal Kommune har på baggrund af en længerevarende forhåndsdialog i marts 2019 modtaget ansøgning om tilladelse til at omdanne et toetages baghus med et areal på 400 m² til 4 beboelseslejligheder. Bygningen er med en placering i skel og har været anvendt til værksted.

Det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsen, men ejendommen er overbebygget.

Det er forvaltningens vurdering, at under forudsætning af at bygningen ikke øges i omfang eller ændres væsentligt, vil der kunne indpasses maksimalt to boliger i bygningen. Dette af hensyn til parkerings- og friareal for boligerne på ejendommen under et.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Arkitekt Torsten Wogelius søger for ejer af ejendommen om tilladelse til at ombygge baghuset til 4 lejligheder to i stueplan og to på 1. sal. Baghuset fra 1901 har været anvendt til snedkerværksted med en del støjproblemer til følge. Bygningen står tom og ønskes ombygget til boliger.

Ejendommen er bebygget med bevaringsværdigt forhus fra 1919 i tre etager, et enfamiliehus, et baghus fra 1901 samt en garagebygning. Det samlede etageareal er på 1554 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 90, og der er i dag 10 beboelseslejligheder. Baghuset er opført i naboskel.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 71 område A. Efter § 7.1 er bebyggelsesprocenten fastsat til 70, og det bebyggede areal til 50 %. Det vil sige, at ejendommen er overbebygget, men det ansøgte kræver ikke udvidelse af etagearealet. Det bebyggede areal udgør 38 %

Efter lokalplanens § 3.1 må ejendommene kun anvendes til boligformål, centerformål og offentlige formål. Der må ikke indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations-, og oplags- eller vognmandsvirksomhed. Der kan dog indrettes værksted eller lager til eksisterende butikker, såfremt de ikke er til gene for naboer. Ændringen af anvendelsen vil dermed være i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 71.

Facade mod gården på bagbygningen ønskes hævet fra nuværende indvendige rumhøjde på ca. 2 m til 2,5 m, så bygningen fremstår i to fulde etager. Taget gives lavere hældning, så højden mod nabo mod syd kan sænkes med ca. 1 m. Efter § 7.4 i Lokalplan 71 må baghuse kun udføres i en etage med udnyttet tagetage.

Efter § 5.3 i Lokalplan 71 gælder: ”Inden for område A skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal (salgsareal) og mindst 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt etageareal. Det svarer til et parkeringsbehov på ca. 33 – 35 pladser. Der er usikkerhed om størrelse af salgsarealer. På nuværende tidspunkt vurderes der at være ca. 15 pladser.

Efter Lokalplan 71 § 9.7 område A skal der anlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 50 % af den del af etagearealet, der ikke udnyttes til butikformål. Det svarer til ca. 640 m², hvor der i dag er ca. 440 m², hvis hele gårdarealet skal anvendes til parkering.

Det er forvaltningens vurdering, at bagbygningen ikke bør have forhøjet facade mod gården, så den bliver i to etager. Dels fremstår bygningen som tidstypisk og fint tilpasset det bevaringsværdige forhus, dels vil det være i strid med lokalplanens bestemmelser om en etage med udnyttet tagetage. Da bygningen ligger i skel, er en øget bygningshøjde ikke ønskelig.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at der kun bør gives mulighed for at indrette 2 lejligheder i baghusets stueetage, hvor hver lejlighed eventuelt kan få lov at udnytte det eksisterende rum på 1. sal som loftsrum etc. Den nuværende garageplads bør ligeledes bevares i bygningen af hensyn til den samlede parkeringsnorm.

Af respekt for det kulturhistoriske bør de eksisterende vinduers udtryk i stueetagen bevares, men kan suppleres med nogle få ekstra vinduer ind mod gården på 1.sal samt enkelte ovenlysvinduer.

Det er således forvaltningens vurdering, at en omdannelse til boligformål kan tillades på følgende vilkår:

- a) at boliger i baghuset bør begrænses til stueetagen, evt. med del i rum på tagetagen
- b) at bygningshøjden ikke må forøges
- c) at eksisterende vinduer i facade mod gård og i vestgavl så vidt muligt bevares
- d) at mindst to p-pladser i bygningen bevares
- e) at der til hver bolig på ejendommen skal være mindst en parkeringsplads på grunden
- f) at der skal redegøres for de fælles udearealer, parkering og herunder for afsætning af plads til ny affaldssorteringsordning samt cykelparkering

Indstilling

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at godkende ombygning af baghuset på ovennævnte vilkår.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Situationsplan, facader og foto.

Gårdfacade.

Punkt 19: Vedbæk Strandvej 506, Matr.nr. 8ad Vedbæk By, Vedbæk - Lovliggørelse af udvidet kælder samt lift

19/1511

Resumé

I forbindelse med syn på ejendommen Vedbæk Strandvej 506, Strandridergården, blev forvaltningen opmærksom på, at kælder til hovedbygningen var udvidet og beliggende udenfor bygningens fodaftryk. Ejers rådgiver har ansøgt om lovliggørende dispensation og tilladelse til bibeholdelse af den opførte kælderudvidelse til hovedbygningen samt til en elevatorlift til ejendommens garagebygning.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning om fysisk lovliggørelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med flere igangværende lovliggørelsessager på ejendommen Vedbæk Strandvej 506, afholdte forvaltning den 18.09.2018 besigtigelse på ejendommen. Ved besigtigelsen blev forvaltningen opmærksom på, at der er opført en fritliggende kælder foran hovedbygningens sydfacade. Den fritliggende kælder fungerer samtidig som dæk for en hævet terrasse til hovedbygningens stueetage. Projektet forudsætter både byggetilladelse og dispensation fra gældende lokalplan.

Herudover er en elevatorlift til garagebygningen under opførelse. Den ansøgte elevator/billift, placeret vinkelret på garagens vestlige gavl og skal skabe adgang til det nedre garageareal.

Forvaltningen har den 06.11.2018 afholdt møde med ejers advokat om flere forhold på ejendommen, herunder udvidelsen af kælder samt etablering af elevatorlift.

Der er den 14.11.2018 indsendt en ansøgning om lovliggørende tilladelse og dispensation til den opførte kælder på 64 m² med overliggende terrasse samt til elevator/billift. Forvaltningen har den 22.11.2018 partshørt ejer af ejendommen om anvendelsen af kælderen, da bygningen er godkendt som enfamiliehus, og den viste indretning i kælder under hovedbygningen, indikerer en anvendelse som wellness til mere end privat brug.

Der er den 27.03.2019 sendt en partshøring og varsel af påbud om lovliggørelse af den opførte kælder. I varslet fremgår det, at lovliggørelse bør ske ved at forholdene reetableres. Det vil sige fjerne den del af kælderen, der ligger udenfor boligens fodaftryk og reetablere facaden på boligen således, at denne fremstår uden påbygning. Alternativer er, at der søges om retlig lovliggørelse, og der opnås tilladelse og dispensation fra lokalplanen til at bibeholde forholdet.

Det fremgår af fremsendte plantegning af kælder til nedre garage, at anvendelsen er ændret fra underjordisk garage til disponible rum. Hvorvidt den viste elevator/billift er adgangsgivende for biler fremgår ikke. Ejer er derfor partshørt om liftens anvendelse og om anvendelse af kælderareal under garage er ændret.

Både udvidelse af kælder til hovedbygningen samt elevator/billift er igangsat uden ansøgning, byggetilladelse og uden dispensation fra lokalplan.

Bevaringsværdig bebyggelse.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med en lokalplans bestemmelser.

Hovedhuset på ejendommen er i kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 3. Garagebygning er ikke registreret med bevaringsværdi i kommuneplanen, da den er nyopført.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 59 for et villaområde i Vedbæk, afgrænset af Vedbæk Nordstrand, Vedbæk Strandvej og Øresund. Lokalplanen fastlægger anvendelse til åben-lav boligbebyggelse samt, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene i området udøves sådanne liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under særlige forudsætninger.

Under bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden i § 8.2 fastlægges at;

”bebyggelsens ydre fremtræden, dvs.: udvendige bygningssider, facadehøjde, tagflader, taghældninger, materialer, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.

Eksisterende ydre fremtræden må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.”

Det er forvaltningens vurdering, at byggeriet skæmmer den bevaringsværdige bygning som oprindeligt er tegnet af Bindsbøl, og som var karakteriseret ved at være en tidstypisk strandvilla med et enkelt formsprog og klare historiske referencer til Bindsbøls arbejde med skønvirke stilen. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at kælderen bryder bygningens overgang mellem sokkel og terræn på en sådan måde, at bygningen ikke længere opleves med den samme anknøytning til landskabet.

Byggelov og lokalplan

Efter byggelovens § 16, stk. 1, må arbejder omfattet af byggelovens § 2, ikke påbegyndes uden byggetilladelse. Kælderen, beliggende udenfor bygningskroppen og foran bebyggelsen, er et sådant byggeri, som er omfattet af byggelovens § 16, jf. § 2.

Kælderarealer beliggende udenfor en eksisterende bygning, medregnes i ejendommens samlede etageareal. Kælderarealer beliggende med gulv under terræn, kan ikke godkendes til boligformål, men dog kan eventuelle wc- og baderum indrettes i kælder, idet disse ikke er egentlige beboelsesrum.

Ny kælder til hovedhuset udgør et areal på 64 m², og dæk over kælder anvendes som hævet opholdsareal/terrasse for boligens stueetage. Fra den hævede terrasse ønskes der opført to trapper som fører til terræn. Kælder/terrasse er opført i en tung konstruktion og i en materiale- og farveholdning som det bevaringsværdige hus. Udvidelsen af kælder er opført uden byggetilladelse og uden dispensation fra lokalplan 59, § 8.2.

En eventuel anvendelse af kælder under hovedbygningen som wellnesscenter eller kursus ejendom, ligger ikke indenfor rammerne i Lokalplan 59 og det gældende plangrundlag, som udlægger området til villakvarter.

Hvorvidt kælder under garage anvendes til nedre garage eller depotrum er ikke afgørende i forhold til lokalplanens bestemmelser eller i forhold til, hvilke arealer der medregnes i etagearealet for ejendommen, men kælder/billift udenfor

bygning forudsætter meddelelse af byggetilladelse, og ejer har pligt til at angive korrekt anvendelse af et areal i forhold til bolig og bygningsregisteret (BBR), se bilag 2, plantegning over kælderarealer med angivelse af rumanvendelse. Elevator/billift beliggende udenfor bygning forudsætter meddelelse af byggetilladelse, men er i overensstemmelse med lokalplanen.

Anvendelsen af kælder vil udelukkende kunne godkendes til opbevaring mv. og ved anførelse af betegnelsen disponible rum, vil forvaltningen stille som vilkår, at disse ikke kan indrettes eller anvendes til boligformål. Indretning af opholdsrum som biograf, wellnesafdeling med flere omklædningsrum og forrum til badeafsnit, forrum med siddepladser ved vinkælder, vurderes at være udover, hvad der kan godkendes indrettet i en kælder.

Både lift og fritliggende kælder er opført uden forudgående ansøgning, tilladelse eller meddelelse af dispensation.

Ejer eller dennes rådgiver, har ikke reageret på udsendt partshøring om anvendelse af de to kælderarealer, eller kommunens varsel af påbud. En afgørelse om påbud om lovliggørelse vil derfor blive truffet på det foreliggende grundlag.

Samlet vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den opførte kælder ikke understøtter husets bevaringsværdi, og således er i strid med § 8.2 i lokalplanen. Udbygningen af kælder udenfor selve bygningskroppen fremstår som tung og forstærker forandringen væk fra det oprindelige arkitektoniske udtryk. Dette er i modsætning til den oprindelige villa og Bindsbøls arkitektoniske idégrundlag, hvor symmetrien netop ikke var tilstræbt.

Det er således forvaltningens vurdering, at der ikke bør tillades yderligere påbygninger til det bevaringsværdige hus herunder den opførte kælder, og at facader overvejende bør møde terræn uden påbygning af hævede opholdsarealer el.lign. således, at bygningen fremstår med en åbenhed omkring sig og stadigvæk kan opleves som tilhørende parken.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at forvaltningen meddeler ejer påbud om fysisk lovliggørelse af opført kælder med en tre måneders frist, og
- 2) at facader skal reetableres i henhold til godkendte tegninger i forbindelse med tilladelse til opførelse af en tilbygning i december 2015.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Sydfacade 2018

Sydfacade 2014

Punkt 20: Vedtagelse af plejeplan for Stavsholtkilen 2019-2024

19/11652

Resumé

Furesø og Rudersdal Kommune har i fællesskab udarbejdet en plejeplan for fredningen af Stavsholtkilen, Stavsholt Overdrev og Hestkøbgård.

Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget godkendte 28.11.2018 forslag til plejeplan for det fredede område. I starten af december 2018 blev sagen behandlet i udvalget for "Natur, miljø og grøn omstilling" i Furesø Kommune. Herefter har forslaget været i høring i 4 uger. Der er indkommet 10 høringssvar, hvis indhold er resumeret i bilag med forvaltningens kommentarer. Høringssvar, der har medført ændringer i plejeplanen, er indskrevet i den endelige udgave, der foreligger som bilag.

Sagen forelægges Miljø- og Teknikudvalget og Byplanudvalget til vedtagelse.

Sagsfremstilling

Stavsholtkilen, Stavsholt Overdrev og Hestkøbgård, herefter benævnt Stavsholtkilen, blev fredet ved Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 25.10.2016. Kendelsen fastlægger, at plejemyndigheden, Furesø og Rudersdal kommuner, skal udarbejde en fælles plejeplan for hele fredningsområdet.

Planen skal forelægges de berørte lodsejere, Friluftsrådet, Dansk Ornitologisk Forening og Danmarks Naturfredningsforening til udtalelse. Den fælles plejeplan skal foreligge senest 3 år efter fredningens gennemførelse, hvilket vil sige oktober 2019. Planen skal gælde for højst 5 år og herefter revideres hver 10. år.

På denne baggrund har de to kommuner udarbejdet et forslag til plejeplan, som blev behandlet i de to kommuners politiske udvalg i november og december 2018 og herefter sendt i 4 ugers høring hos lodsejere, foreninger og ved offentlig høring via hjemmesiderne.

Der er indkommet 10 høringssvar fra lodsejere, grundejerforeninger, grønne foreninger og private. I bilag 1 ses en oversigt over høringssvarene med kommunernes bemærkninger og eventuelle medførte ændringer til selve plejeplanen. Den tilrettede plejeplan fremgår af bilag 2.

Høringssvarene er alt overvejende positive tilkendegivelser af plejeplanen. Nedenfor gengives dels nogle generelle høringssvar og dels nogle mere specifikke, der særligt angår forhold i Rudersdal Kommune.

Generelle høringssvar

Plejeplanen bør indeholde målsætning om, at udledninger fra kloak, bygværker m.v. standses. Kommunens bemærkning: Håndtering og administration af spildevand sker via kommunale spildevandsplaner og indgår derfor ikke i en plejeplan.

- Pligten til at foretage pleje bør præciseres. Kommunens bemærkning: Private lodsejere kan ikke pålægges en bestemt plejeform, med mindre, det direkte er beskrevet i fredningsbestemmelserne. Det er ejerens ansvar at forvalte arealet, så det fremstår i overensstemmelse med fredningens bestemmelser. Såfremt plejemyndigheden vurderer, at der er behov for yderligere plejeindgreb, indgås en dialog med lodsejeren.

- Forslag om bevarelse og evt. genplantning af træer. Kommunens bemærkning: Fredningens formål lægger særlig vægt på at bevare og forbedre de værdier, der knytter sig til det relativt ubebyggede og åbne landskab mellem Farum og Birkerød herunder modvirke, at udsigten mod Furesøen begrænses yderligere af bl.a. beplantning. Det fremgår endvidere, at der ikke må ske nytplantning med træer og buske. Det tager kommunen som udtryk for, at der ikke skal genplantes skovbryn, lunde og småbeplantninger, men at eksisterende selvfølgelig kan bevares.

Specifikke høringsbemærkninger i Rudersdal

- Forslag om at den smalle sti gennem ellesumpen nordvest for Pilegårdsparken forbeholdes gående (delområde A3). Kommunens bemærkning: Kommunen er enig i forslaget og vil undersøge muligheden for et alternativt cykelstiforløb.
- Betonrør ved vandhul i Pilegårdsparken (delområde A5) bør kamufleres. Kommunens bemærkning: Kommunen vil undersøge muligheden for etablering af anden løsning for udløb, evt. ved at åbne del af det rørlagte vandløb
- Der bør gøres noget ved den dybe og unaturlige rende til afledning af vand fra søen ved Bregnerødvej (delområde A4). Kommunens bemærkning: Der vil ske en sikring af de stejle brinker ifm. renoveringsprojekt.

Udover tilretninger, som følge af høringsbemærkninger, er der kun ændret få steder i forhold til forslaget til plejeplan. For at præcisere forhold vedr. landbrugsmæssig drift, beplantning og hegning, jf. fredningens § 6, er der tilføjet et afsnit herom i indledningen.

I processen med udarbejdelsen af plejeplane blev der i maj sidste år afholdt et offentligt møde og workshop med deltagelse af mere end 50 lodsejere, brugere af området og repræsentanter fra interesseforeninger. Ideer og forslag herfra er inddraget i arbejdet med plejeplanen. Med hensyn til golfbanearealerne, der udgør en stor del af fredningen, har der været afholdt møde og besigtigelse med repræsentanter for Furesø Golf for at drøfte banens indpasning i plejeplanen. Endvidere har Danmarks Naturfredningsforening og Nordsjællands Museum bidraget med materiale til plejeplanen.

Forslag til pleje i områderne drejer sig hovedsagelig om følgende tiltag for at fremme en lysåben landskabskarakter:

- Maskinel eller manuel rydning af opvækst og mindre beplantninger
- Høslet eller afbrænding af græs og høje urter
- Græsning med kreaturer på ryddede arealer og i eksisterende græsningsfolde
- Bekæmpelse af invasive plantearter som Japansk pileurt og Canadisk gyldenris
- Rydning eller udtynding af bevoksning ved udvalgte vandhuller
- Forbedring af vandkvaliteten i enkelte søer samt anlæg af mindre vandhul og fugtig eng

Plejeforslagene er vejledende og gælder både for private og offentlige arealer. Der er ikke pligt til at gennemføre de foreslåede tiltag, men kommunerne skal som plejemyndighed gennemføre pleje til opfyldelse af fredningens formål.

Kommunen kan vælge at udføre pleje på privatejede arealer, men er ikke forpligtiget til det. Plejen skal udføres, så det ikke medfører udgift, væsentlige gener eller tab for ejer og bruger. Ejeren har ret til selv at udføre plejen inden for en frist, som plejemyndigheden fastsætter.

Udover naturpleje har fredningen også til formål at sikre offentligheden adgang. I fredningskendelsen er det fastlagt, at de på fredningskortet angivne eksisterende veje og stier (bilag 5 til plejeplanen) ikke må nedlægges. Det er endvidere fastlagt, at kommunerne skal anlægge nye stier med forløb, som angivet på fredningskortet. Stierne skal anlægges som spor i terrænet med en bredde på max. 1,5 m og være anlagt inden 5 år efter fredningskendelsen.

For Rudersdal Kommunes vedkommende er der tale om anlæg af to mindre stistrækninger syd for Julmose Sø på sammenlagt ca. 220 m. De anslåede udgifter hertil er 10 - 15.000 kr. I pleje-planens bilag 7 er en oversigt over omkostninger til forskellige plejetiltag. Forvaltningen vurderer, at hovedparten af de foreslåede plejetiltag kan holdes indenfor rammerne af kontoen for naturplejemidler.

Indstilling

Direktionen foreslår, at plejeplanen for Stavsholtkilen vedtages.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Oversigt over høringsbemærkninger.docx

Plejeplan_endelig version maj 2019.docx

Punkt 21: Fyrrebakken 14, matr.nr. 5br, Bistrup By, Bistrup – Afgørelse fra Planklagenævnet

19/1511

Resumé

Planklagenævnet har i sin afgørelse af 13.05.2019 delvist ophævet kommunens afgørelse af 04.12. Planklagenævnet har således hjemvist den del af sagen, hvor der er truffet afgørelse efter planloven til fornyet behandling i kommunen.

Forvaltningen er ikke enig i den afgørelse, som Planklagenævnet har truffet.

Sagen forelægges Byplanudvalget til drøftelse/orientering.

Sagsfremstilling

Forvaltningen meddelte den 04.12.2018 afslag på dispensation fra Lokalplan 43 for Bistrup til bibeholdelse af ulovligt opført carport/udhus og drivhus på ejendommen samt påbud om fysisk lovliggørelse af carport/udhus og drivhus.

Ejendommens ejer anmeldte i 2017 opførelse af en carport på 20 m² og et skur på 26 m² samt et drivhus på 9,7 m², som efter det oplyste var opført på ejendommen i 2015. De sekundære bebyggelser var opført uden de påkrævede byggetilladelser. Byggeriet er ulovligt, da det er opført uden kommunens tilladelse.

Herudover overskrides bygningsreglementets bestemmelse om, at der nærmere skel end 2,5 m maksimalt må opføres bygninger med en samlet længde på op til 12 m, idet der på ejendommen er opført bebyggelse nærmere skel end 2,5 m med en samlet længde på 15,4 m.

Endelig er lokalplanens bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 20 % heller ikke overholdt, da bebyggelsesprocenten med de opførte bygninger bliver 22,06 %.

Ejerne af ejendommen havde søgt om dispensation til at bibeholde carport/skur og drivhus, hvilket kommunen har givet afslag på i afgørelsen af 04.12.2018. I afgørelsen indgik, at kommunen ikke vurderede, at det er ønskeligt at afvige fra kommunens restriktive praksis, da dette ville få præcedensvirkning. Dertil fandt kommunen ikke, at der var særlige omstændigheder i den konkrete sag, som gjorde, at det var ønskeligt at fravige bygningsreglementet og den for området gældende lokalplan.

Afgørelsen blev påklaget til Planklagenævnet den 02.01.2019, og Planklagenævnet har med deres afgørelse af 13.05.2019 ophævet den del af afgørelsen, som er truffet efter planloven, dvs. afslaget på at meddele dispensation fra lokalplanen. Planklagenævnet har delvist ophævet kommunens afgørelse, fordi man i nævnet ikke finder, at det er tilstrækkeligt at begrunde et afslag, som kommunen har gjort med, at det ansøgte er i strid med en for ejendommen gældende lokalplan samt, at kommunen ikke med en dispensation ønsker at danne en uheldig præcedens. Planklagenævnet finder således ikke, at kommunen har redegjort for, at der er foretaget en konkret vurdering i sagen eller for de hovedhensyn, der har været bestemmende for afslaget.

Forvaltningen er ikke enig i Planklagenævnets afgørelse og agter derfor at anmode Planklagenævnet om at genoptage sagen.

Forenklet udtrykt er det forvaltningens opfattelse, at kommunen med den vedtagne lokalplan har taget konkret stilling til noget, som ansøger senere ønsker at fravige – i dette tilfælde bebyggelsesprocenten.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke foretages dispositioner i strid med en lokalplan. Såfremt der er tale om forhold, der er i strid med lokalplanen, kan kommunen vælge at meddele en dispensation, men kommunen har ikke pligt til at meddele en dispensation. Såfremt kommunen ikke ønsker at meddele en dispensation, er der tale om en skønsmæssig afgørelse, som klagenævnene som udgangspunkt ikke har hjemmel til at efterprøve.

Herudover er hovedhensynene, der har været bestemmende ved den skønsmæssige afgørelse, anført i kommunens afgørelse (ikke ønskeligt at fravige praksis, ikke ønskeligt med præcedensvirkning, ingen særlige omstændigheder i sagen, der tilsiger fravigelser).

Indstilling

Direktionen foreslår, at Byplanudvalget drøfter sagen.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET drøftede sagen og besluttede, at sagen genoptages med henblik på, at udvalget besvarer Planklagenævnets afgørelse.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse

Punkt 22: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - BSB Søllerød, afd. 2 Dronninggårds Alle 6-10C

19/6999

Resumé

Boligselskabet BSB Søllerød, afd. 2 Dronninggårds Alle 6-10C, 2840 Holte ansøger om godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse uden kommunal garanti i forbindelse med renovering af køkkener og badeværelser.

Sagen forelægges Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Dronninggårds Alle 6-10C, afd. 2 har den 17.10.2017 besluttet, at lejerne i afdelingen skal have mulighed for at få udskiftet køkkener for maksimalt 110.000 kr. og badeværelser for maksimalt 90.000 kr. Beslutningen er truffet efter almenboliglovens § 37b, kollektiv råderet. Det betyder, at den enkelte lejer selv vælger, om køkkenrenovering, badeværelsesrenovering eller begge dele skal udføres i boligen mod en lejeforhøjelse.

Afdelingen er opført i 1952 med 40 lejemål. Flertallet af lejemålene har stadig de oprindelige køkkener og badeværelser. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m2 udgør 722 kr. jf. seneste årsregnskab.

Anvendes det maksimale beløb på 110.000 kr. til renovering af køkken pr. lejemål vil det medføre en lejestigning på 790 kr. pr. måned årligt de næste 20 år. Anvendes det maksimale beløb på 90.000 kr. pr. lejemål til renovering af badeværelse vil det give en lejestigning på 650 kr. pr. måned årligt de næste 20 år.

Udnyttes den fulde råderet for både køkkener og badeværelser vil lejen stige med 26 % svarende til en leje på 980 kr. pr. m2.

Da lejeforhøjelsen ligger over 5 % årligt sker lejeforhøjelsen efter lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Det samlede finansieringsbehov ved fuld udnyttelse af moderniseringsordningen vil maksimalt blive på 8.000.000 kr. Der er indhentet lånetilbud fra Realkredit Danmark på et 20-årigt realkreditlån med en hovedstol på 8.000.000 kr. Lånetilbuddet godkendes efter almenboligloven § 29.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte renovering er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen fortsat vil være rimelig efter afsluttet renovering og gennemført lejeforhøjelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelsen og lejeforhøjelsen godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 23: Overdragelse af afd. 2 og afd. 7 i Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab

19/11173

Resumé

Boligkontoret Danmark har fremsendt en anmodning om, at afd. 2 Linde Allé og afd. 7 Vedbæk Fjord, begge Søllerød Sociale Boligselskab, overdrages til Søllerød Almene Boligselskab.

Sagen forelægges i Byplanudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

Boligkontoret Danmark har fremsendt anmodning om, at afd. 2 Linde Allé, 2850 Nærum, bestående af 36 familieboliger og afd. 7 Vedbæk Fjord, 2950 Vedbæk, bestående af 22 ældreboliger i Søllerød Sociale Boligselskab overdrages til Søllerød Almene Boligselskab.

Årsagen til, at de to afdelinger ønskes overført til Søllerød Almene Boligselskab, er at få et mere solidt selskab med flere boliger samtidig med, at der er et ønske om at sikre en mere effektiv drift.

Søllerød Sociale Boligselskab består af 214 boliger fordelt på 6 afdelinger.

Søllerød Almene Boligselskab består af 679 boliger fordelt på 4 afdelinger samt en ny afdeling med 51 nybyggede almene familieboliger i afd. Vedbæk Park.

Søllerød Sociale Boligselskab vil i løbet af 2019 helt blive nedlagt. Der er en proces i gang omkring de resterende fire afdelinger, der vil overgå som selvstændige afdelinger til Gl. Holte Boligselskab.

Repræsentantskabet i Søllerød Sociale Boligselskab har den 25.08.2015 givet mandat til de afdelinger, der måtte ønske at bliver overdraget til Søllerød Almene Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen i Søllerød Sociale Boligselskab har den 30.08.2016 godkendt, at de to afdelinger overdrages til Søllerød Almene Boligselskab.

Repræsentantskabet i Søllerød Almene Boligselskab har den 17.09.2015 givet mandat til at få overdraget afdelinger fra Søllerød Sociale Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen i Søllerød Almene Boligselskab vedtog den 02.09.2015 at arbejde videre med processen af overdragelsen af afd. 2 Linde Allé og afd. 7 Vedbæk Fjord.

Afd. 2 Linde Allé har efterfølgende godkendt overdragelsen på et afdelingsmøde den 28.06.2016 og afd. 7 Vedbæk Fjord har godkendt overdragelsen på et afdelingsmøde den 17.06.2016.

Både afd. 2 Linde Allé og afd. 7 Vedbæk Fjord er blevet overdraget som to selvstændige afdelinger i Søllerød Almene Boligselskab, hvilket er sket med virkning pr. 01.04.2017.

Det følger af referat fra organisationsbestyrelsen i Søllerød Almene Boligselskab den 02.09.2015, at Birger R. Christensen, sekretariatschef i Landsbyggefonden, overfor Michael Demnitz, adm. direktør Boligkontoret Danmark, mundtligt har givet udtryk for, at Landsbyggefonden ikke ser nogen problemer med overførelse af afdelinger fra Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab.

Af bestemmelserne i almenboligloven fremgår det, at en almen boligorganisation ikke uden videre kan afhænde sine eller afdelingens ejendomme. Afhændelse af en ejendom skal vedtages af boligorganisationens øverste myndighed og skal tilsvarende godkendes af kommunalbestyrelsen.

Erhvervelse kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboligloven § 26, og afhændelse kan ske, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger, tillige med godkendelse af kommunalbestyrelsen, jf. almenboligloven § 27, stk. 1 og 2.

Ved overdragelse af en almen boligorganisationens ejendom til en anden boligorganisation kan overdragelsessummen ske til indestående belåning, jf. almenboligloven § 27, stk. 7.

Forvaltningen vurderer, at processen er overholdt for overdragelsen af de to afdelinger fra Søllerød Sociale Boligselskab til Søllerød Almene Boligselskab. Overdragelse til et større boligselskab vil være med til at styrke Søllerød Almene Boligselskabet, men også de pågældende to afdelinger forventes at ville opnå forbedringer og besparelser i tilknytning til den fremtidige drift.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Søllerød Almene Boligselskab erhverver afd. 2 Linde Allé og afd. 7 Vedbæk Fjord fra Søllerød Sociale Boligselskab.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 24: Godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse - Lejerbo, afd. 202 Nærum Søpark

19/11177

Resumé

Lejerbo, afd. 202 Nærum Søpark, 2850 Nærum, ansøger om godkendelse af låneoptagelse uden kommunal garanti og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af køkkener.

Sagen forelægges Byplanudvalg til godkendelse.

Sagsfremstilling

Lejerbo ansøger som administrator for den almene, afd. 202 Nærum Søpark, 2850 Nærum, om kommunal godkendelse af låneoptagelse og lejeforhøjelse i forbindelse med udskiftning af 20 køkkener budgetteret til 1.709.000 kr.

Bygningerne er opført i 1978 og består af 59 familieboliger og 7 ældreboliger, i alt 66 lejemål. Lejen udgør 1.172 kr. pr. m², jf. seneste årsregnskab.

Projektet er budgetteret med håndværkerudgifter på 1.420.000 kr., øvrige udgifter på 289.000 kr.

I alt 1.709.000 kr.

Finansieringen gennemføres ved

10-årigt kreditforeningslån 1.289.000 kr.

Egne henlæggelser 420.000 kr.

I alt 1.709.000 kr.

Anvendes det maksimale beløb på 71.000 kr. pr. køkken vil det medføre et lejetillæg på kr. 580,00 pr. måned inklusiv finansieringsomkostninger de næste 10 år, svarende til en gennemsnitlig lejestigning på 10-11 % pr. m².

Udskiftningen af 20 køkkener, samt finansieringen er vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 07.05.2018 og efterfølgende af organisationsbestyrelsen den 12.06.2018.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er nødvendigt for at fastholde gode og velfungerende boliger. Forvaltningen vurderer desuden, at lejen for lejemålene fortsat er rimelig og attraktiv for boliger af denne type.

Forvaltningen vurderer, at låneoptagelsen kan godkendes, jf. almenboligloven § 29, stk. 1 og lejeforhøjelsen vedrørende forbedringsforhøjelse godkendes, jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3.

Indstilling

Direktionen foreslår, at låneoptagelse og lejeforhøjelse godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 25: Ny strategimodel på erhvervsområdet

19/11689

Resumé

Rudersdal Kommunes Erhvervs- og Vækststrategi udløber med udgangen af 2019.

Erhvervsudvalget besluttede den 16.01.2019, at der i 4. kvartal 2019 skal gennemføres en proces for udarbejdelse af en ny strategi, og at Erhvervsudvalget i 2. kvartal 2019 skal give input til hvilken proces, der ønskes for udarbejdelse af en ny strategi.

På baggrund af erfaringerne fra den nuværende Erhvervs- og Vækststrategi fremsætter forvaltningen et forslag til en ny model for strategiarbejdet på erhvervsområdet, hvor formålet er at sikre en mere dynamisk tilgang til erhvervsudviklingen i Rudersdal og at skabe en struktur, hvor virksomheder og erhvervsaktører kan bidrage konkret til udviklingen af de områder eller temaer, de brænder for.

Sagen forelægges Erhvervsudvalget, Byplanudvalget, Miljø- og Teknikudvalget samt Kommunalbestyrelsen til godkendelse og til orientering i Rudersdal Erhvervs- og Vækstråd.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til en ny strategimodel på erhvervsområdet. Forslaget tager afsæt i erfaringerne fra det seneste strategiforløb, rammen for de kommende års erhvervsudvikling og den allerede igangsatte styrkelse af den strategiske erhvervsindsats. Den nuværende Erhvervs- og Vækststrategi indeholder en forholdsvis omfattende og konkret beskrivelse af kommunens erhvervsservice samt en række konkrete mål for denne service. Strategien tegner i mindre omfang et billede af kommunens ambitioner for udvikling af erhvervsområderne og erhvervsfremmeindsatsen.

Forvaltningen foreslår, at en ny strategi skal have fokus på at sætte en retning på udviklingen af erhvervsområderne og beskrive en styrings- og samskabelsesmodel for arbejdet med større erhvervsprojekter, der vil komme i strategiens levetid som fx udvikling af erhvervsområdet i Nærum, der sikrer inddragelse af virksomheder og interessenter i de konkrete projekter.

Forvaltningen foreslår, at den nye Erhvervs- og Vækststrategi består af tre dele:

Del 1: Overordnet ramme for udvikling af erhvervsindsatsen i Rudersdal Kommune

Den første del skal rammesætte, tydeliggøre og prioritere den igangsatte udvikling af opgaveporteføljen på erhvervsområdet og sætte retning på den ønskede udvikling af kommunens erhvervsliv.

Del 2: Projektorienteret prioritering af udvalgte tiltag

Den anden del skal beskrive en ny og mere agil form for projekthåndtering, der åbner op for, at Kommunalbestyrelsen kan prioritere udvalgte projekter, som fx kan have fokus på udvikling af et erhvervsområde eller en større tematisk indsats på tværs af erhvervsområder.

Del 3: Ny styrings- og samskabelsesmodel på erhvervsområdet

Den tredje del sætter en ramme for, hvordan forvaltningen fremadrettet kan arbejde med udvikling gennem involvering af og samskabelse med virksomheder, vidensinstitutioner, investorer og erhvervsaktører.

Proces og inddragelse i strategiudarbejdelsen

Forvaltningen foreslår, at inddragelse af virksomheder og interessenter ift. selve udformningen af strategien begrænses og fokuseres, idet der vægtes betragtelig inddragelse til realisering af de konkrete udviklingsprojekter, der har virksomhedernes interesse.

Herudover vil forvaltningen inddrage udvalgte interessenter i form af virksomheder, vidensinstitutioner, centrale erhvervsaktører med henblik på løbende sparring og kvalitetssikring af strategien. Særligt skal det sikres, at strategien fremstår relevant og udformes sådan, at den vækker interesse blandt virksomhederne.

Strategimodel og -proces er nærmere beskrevet i vedlagte Notat om ny strategimodel på erhvervsområdet.

Strategien forventes vedtaget i relevante fagudvalg, ØU og KMB i 3. kvartal 2019. Relevante fagudvalg og Erhvervs- og Vækstrådet inddrages konkret i opstartsfasen i form af indhentning af ideer og forslag i 2. og 3. kvartal 2019.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at den nye strategimodel godkendes.

Vedtagelse i Byplanudvalget den 12-06-2019

BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Udvalget ønsker også fokus på nye rammevilkår for Birkerød Erhvervsby.

Elisabeth Ildal (I) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 26-06-2019

KOMMUNALBESTYRELSEN tiltræder Erhvervsudvalgets, Miljø og Teknikudvalgets og Byplanudvalgets indstillinger.

Trine Dybkjær (L) deltog ikke i punktets behandling.

Bilag

Notat om ny strategimodel på erhvervsområdet